PIETRO MERENDA

ILLUSIONI E REALTÀ

DEL

CREDITO FONDIARIO

PALERMO-TORINO
CARLO CLAUSEN

[illegible]

ILLUSIONI E REALTÀ

DEL

CREDITO FONDIARIO

ALLA SANTA MEMORIA

DI

IRENE MERENDA

GIOVANNA MERENDA NEI GIGLIO

E

GIOVANNI GIGLIO

I QUALI ME

NELL' ESILIO DEL GENITORE

MORTA LA MADRE MIA SUL FIORE DEGLI ANNI

AMARONO COME FIGLIO

PREFAZIONE

Or sono dieci anni mi proposi di ottenere, per esame, la Libera Docenza in Economia Politica, nella R. Università degli studî di Palermo.

Ai 9 di agosto 1882, ebbi il tema per la dissertazione, e fu il seguente: « Che cos'è il cre-« dito fondiario o territoriale; quali cause gene-« rali legislative e quali istituzioni possono age-« volarne lo sviluppo e l'incremento; quale in-« fluenza esso esercita sul progresso dell'agri-« coltura e sulla concorrenza dei capitali verso « la terra. »

Il tema mi piacque, perchè avevo studiato con amore il Credito Fondiario, e ne ero fautore convinto ed entusiasta, fin da quando, nella medesima Università, ascoltai le lezioni di Economia Politica del prof. Giovanni Bruno (1).

(1) Fu apostolo caldissimo degli Istituti di credito fondiario, dei quali, fin dal 1858, propugnò l'introduzione in Sicilia, dettando l'opuscolo *Sul credito territoriale* (Palermo, Lorsnaider).

Mi messi tosto all'opera, persuaso di dovere soltanto descrivere, dimostrare, inneggiare.

Tutti, ripetendo a guisa di eco il giudizio che io stesso ne davo, mi dicevano che il tema era bello, e quindi accrescevano la mia operosità, e sempre più mi confermavano nel convincimento che le idee generalmente accettate fossero vere.

Ma il caso mi pose sopra una strada ben diversa.

Mentre io lavoravo, una giornata, che allora mi parve assai brutta, l' idillio fu bruscamente interrotto.

Un amico, assolutamente digiuno di studî, narrandomi le sue faccende della mattina, mi accennò a certe pratiche col Banco di Sicilia, per la vendita di un fondo, sul quale gravava un debito verso il Credito Fondiario.

Cosa strana!—dissi—ecco che vuol dire essere scapati! Mentre tanti, a via di grandi privazioni, stentatamente metton da parte un po' di danaro, che possa servire pei futuri bisogni, v' ha chi sciupa miseramente al giuoco e nei bagordi ciò che dovrebbe destinare a vantaggio dell' agricoltura, e manda alla malora il suo patrimonio.

Ma l'amico rispose che m'ingannavo. Il proprietario era persona morigerata. Volendo trasformare la cultura del suo fondo, chiese ed ottenne un prestito dal Credito Fondiario, svelse i fichidindia, trovò l' acqua e la edusse, piantò a-

grumi. Però non potè più dalla sua proprietà cavare il sostentamento della famiglia, non potè più pagare l'annualità; e, quando vide il podere dei suoi avi colpito dall'espropriazione, morì di crepacuore.

Era tanta la mia fede che, se il discorso non fosse stato casuale, avrei creduto che quell'uomo mi narrasse questa istoria per farmi dispetto; e per sua istruzione venni esponendogli l'ordinamento del Credito Fondiario, e i suoi scopi, e i miracoli che aveva operato dappertutto, massime in Germania, e conclusi che l'effetto tristissimo doveva essere figlio di ben altra causa.

Ei mi ascoltava a bocca aperta, nè trovò da oppormi argomento veruno quand'ebbi finito, e solo disse: L'istituzione è bella;... ma non giungo a raccapezzarmi, perchè quello che le ho narrato é la pura verità.

Pur commiserando l'ignoranza e la dura cervice del mio interlocutore, quando fui solo non rimasi appieno soddisfatto della facile vittoria; nè la notte potei dormire così bene come mi suole avvenire.—Se il fatto è vero, in che modo spiegarlo? Ecco la domanda che non riuscivo a cacciare del tutto dalla mia mente.

Non potendo resistere al desiderio prepotente di sapere se il fatto stesse a quella maniera, mi feci dare dall'amico i dati che valessero ad istituire il bilancio dell'azienda, prima e dopo l'operazione col Credito Fondiario: ebbene, con

mia sorpresa e mortificazione, trovai che il disgraziato proprietario aveva messo in pratica quello che la scienza economica era andata insegnando, e che, appunto per questo, ciò che avvenne doveva necessariamente avvenire.

Da qui il punto di partenza d'una serie di studî, i quali aprirono alla mia mente un orizzonte nuovo.

Persuaso che, come insegnava Simone Corleo, la legge dei fatti deve cercarsi nei fatti stessi, su quei conti meditai, e mi parve che il proprietario s'era ingannato a creder possibile ciò che tale non era. Feci allora una inchiesta di proposito, e larga quanto più potei, affine di verificare se, e con quali risultamenti, altri avesse bonificato e migliorato coi capitali del Credito Fondiario. Trovando sempre più in contraddizione i fatti e la dottrina, l'esperienza e la teoria, e dubitando che la teoria fosse erronea, con molta fatica mi procurai cognizioni delle quali ero del tutto ignaro, e la sottoposi ad un riesame.

Queste ricerche lunghe e difficili, mi portarono a conclusioni molto diverse da quelle in voga, e da me per tanto tempo credute verità inoppugnabili. Nè io volli, così alla leggera, abbandonare le antiche convinzioni, e consultai non pochi cultori delle discipline agrarie, giuristi ed ingegneri; fra i quali tutti piacemi di mentovare il Corleo, cui la Filosofia non impediva lo studio dei problemi agrarî e la pratica dell' agricoltura;

il barone Nicolò Turrisi Colonna, che a mio giudizio fu il Ridolfi della Sicilia; l'ing. Michele Capitò, valente professore d'Idraulica. Quando trepidante esposi i risultamenti delle mie ricerche, essi li confermarono con numerosi fatti, e m'incoraggiarono a proseguire, per quanto potesse sembrarmi ardito negar ciò che uomini illustri avevano affermato. Eppure io, tuttora esitante, rifacevo cento volte il processo, per vedere se qualche errore d'induzione mi avesse falsamente condotto ad illazioni non vere; sinchè ogni incertezza fu vinta dal professore Gaetano Deltignoso, così forte nelle giuridiche come nelle economiche discipline, il quale, dopo avermi ascoltato, ebbe a dirmi queste parole memorabili: Lavorate; la scienza non è ancora fatta in nessun ramo: essa è dappertutto in costruzione.

Scrissi e compii la mia dissertazione; però, dati con fortuna gli esami, non potei farla stampare, come desideravo: la sistemazione d'un pubblico servizio e le cure dell'insegnamento m'imponevano dei doveri così gravi, da togliermene assolutamente la possibilità.

D'allora ad oggi l'esperienza è venuta a corroborare le mie deduzioni del 1882, le quali, nella sostanza, mi paion così vere come mi sembrarono dieci anni addietro; ma, com'è naturale, volendo farle conoscere al pubblico, il mio lavoro antico non poteva più stare, sicchè ho dovuto quasi rifarmi daccapo, e s'è andato for-

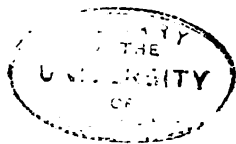
mando il libro che ora do alla luce, e che, senza certi ritardi tipografici, sarebbe venuto fuori nello scorso anno.

Tale è l'origine di quest'opera, della quale vedo io stesso i non pochi difetti, forse principalmente dovuti a questo che la materia è più vasta di quel che si può credere.

Io però tengo veramente alla parte critica, ed alla ricostruzione che ne consegue.

Se qui ho colpito nel segno, chiedo allora, pel resto, indulgenza al benigno lettore.

Novembre 1892.

P. Merenda.

CAPITOLO I.

IL CREDITO FONDIARIO ESISTE, INDIPENDENTEMENTE DA ISTITUTI SPECIALI; PERÒ RIESCE TROPPO ONEROSO.

1. Che cosa è il credito fondiario. — 2. Le statistiche del debito ipotecario provano l'esistenza del credito fondiario. — 3. Il debito ipotecario in Italia e in Francia secondo le statistiche e secondo il modo d'interpretarle. — 4. Notizie sul debito ipotecario in Germania. — 5. Notizie sul debito fondiario in Inghilterra, Scozia ed Irlanda. — 6. Perchè abbiamo confuso insieme il debito verso gl'istituti speciali di credito fondiario con quello verso i privati. — 7. La ragione dell'interesse sui prestiti fondiari è alta assolutamente, essendo in media del 7 $^0/_0$, ed alta relativamente a quella che pagano il credito industriale e quello commerciale, e relativamente al reddito netto che dà la terra o dànno le case. — 8. Il credito fondiario riesce pure oneroso perchè i mutuanti richiedono pagamento in unica volta e a scadenza vicina.

1. Addimandasi credito fondiario, quello che è fatto ai proprietarii di beni stabili sul valore libero della proprietà immobiliare.

2. Esiste o no questo credito in Europa, indipendentemente da qualsiasi istituto speciale che ad esso intenda di proposito? Noi crediamo di sì, e la prova in appoggio a quest'affermazione ci è fornita dalla statistica del debito che grava sulla proprietà stabile, la quale statistica, se da un canto dimostra di quanto è quella debitrice, dall'altro esprime quali capitali a lei sono stati affidati. Se c'è infatti un debitore, dev'esserci

un creditore, e la somma prestata, se rappresenta un debito del primo, rappresenta un credito del secondo.

La quistione si sposta quando si vuol discutere se questo debito sia di peso o sollievo alla proprietà: noi discuteremo anche questo aspetto del problema; qui non è opportuno, e ci contentiamo di dire che un credito può essere utile o dannoso, ed un debito grave o leggero senza che perciò si muti la natura delle cose: chi ha fatto credito lo ha fatto, e chi l'ha ricevuto l'ha ricevuto.

Veniamo alle cifre.

3. Cominciando dall'Italia, il credito ipotecario, alla fine del 1877, ascendeva in tutto a lire 12.931 milioni, dei quali 6.666 di debito fruttifero, 6.265 di debito infruttifero; alla fine del 1878 a 13.123 milioni, dei quali 6.745 di debito fruttifero, 6.378 di infruttifero: alla fine del 1879 a 13.305 milioni, cioè 6.856 di debito fruttifero, 6.449 di debito infruttifero; a 14.742 milioni alla fine del 1884, ossia 7.863 fruttifero e 6.879 infruttifero (1); era da ultimo, al 31 dicembre 1889, milioni 14.902, così divisi: 8.934 di debito fruttifero, 5.968 di debito infruttifero (2).

Si è dubitato che il debito ipotecario fosse veramente così grave, e la Giunta di statistica del Regno si occupò di questo esame nella seduta del 21 marzo 1877, nella quale l'illustre prof. Bodio lesse una bella relazione sulla statistica della proprietà fondiaria in Italia.

Lo studio della Giunta versò specialmente sui dati del 1874, ma quel che fu detto per quell'anno vale anche pei posteriori; ebbene dalla discussione si rileva: 1° che, allorquando uno stesso debito è garentito da ipoteca sopra beni esistenti nel territorio di più cir-

(1) V. *Annuario del Ministero delle Finanze*, statistica finanziaria, anno 1879; id. 1880; id. 1881; id. 1885.

(2) V. *Annuario dei Ministeri delle Finanze e del Tesoro*, parte statistica, 1891.

condari ipotecari, la somma intiera del debito si va ripetendo sui registri altrettante volte quanti sono gli uffici ipotecari nei quali si prende l'iscrizione; 2° che vi sono parecchie ipoteche che si riferiscono a debiti già soddisfatti; 3° che le cifre contengono una parte non lieve d'ipoteche cauzionali prese dallo Stato, dalle Provincie e dai Comuni (1).

Tenendo conto di questi fatti, l'Allocchio poi dedusse dal totale debito ipotecario nel 1877 il debito infruttifero, e dal fruttifero le rendite capitalizzate, portando così il vero debito a meno di 6 miliardi (2).

Checchè ne sia, 6 o 5 miliardi rappresentano una bella somma, e non si può dire che in Italia la proprietà fondiaria manchi di credito.

Per la Francia il debito ipotecario era di 8.863 milioni nel 1820, salì nel 1832 a 11.233 milioni e nel 1840

---

(1) *Annali del Ministero di agricoltura, industria e commercio*, anno 1877, primo semestre, n. 88. *Statistica*, pag. 60 e seguenti.

(2) Allocchio, *Il credito fondiario in Italia — Fatti e desideri* — Milano, 1880, pag. 64 e segg. Accogliendo la riduzione dell'Allocchio, la Sicilia avrebbe un debito ipotecario di soli 339 milioni. Aggiungendo le rendite capitalizzate però, questo debito sale a 562 milioni, e diventa 1179 milioni computando il debito ipotecario infruttifero. Intanto la *Relazione* della Commissione parlamentare sul disegno di legge presentato alla Camera dei deputati nelle sedute degli 8 e 21 febbraio 1890 (relatore l'onorevole Roux), accoglie il debito fruttifero come esprimente il vero debito ipotecario della possidenza stabile italiana. Ognun vede che siamo ben lungi da dati bene accertati in fatto di statistica ipotecaria; sicchè a ragione la Giunta per la *Inchiesta Agraria e sulle condizioni della classe agricola*, per bocca del compianto Stefano Iacini, suo presidente, si dolse nel 1881 che nel suo lavoro non ebbe il sussidio di uno specchio esatto delle *iscrizioni ipotecarie, rappresentanti i veri debiti che aggravano presentemente la proprietà rurale* (V. *Relazione finale* negli *Atti della Giunta*, vol. XV, Roma, Forzani, 1885, pag. 13).

a 12.544; arrivò nel 1852 a 14.501 (1), e nel 1876 ascese a 20 miliardi (2).

In Francia questi numeri non si accettano di peso. Si è osservato che parecchi debiti figurano *pro memoria* nei registri ipotecari, e che vi si trovano molte duplicazioni e parecchi debiti eventuali (3).

Secondo Passy sarebbe esagerato il calcolare a 6500 milioni il vero debito ipotecario (4).

Wolowski crede ascenda a 10 miliardi, comprendendovi il residuo dei prezzi di vendita (5).

Il governo nel 1848 riferiva all'Assemblea nazionale, basandosi sugli accertamenti fatti nel 1840, che il vero debito ipotecario non poteva oltrepassare i 6 miliardi (6). Finalmente il sig. Gouin, nella seduta del 13 dicembre 1872, riferiva all'Assemblea nazionale, a nome della Commissione del bilancio, che il vero debito era di 5 miliardi appena (7).

Dopo tanto guazzabuglio è lecito di credere che più tardi vedremo ridotto il debito a 4 o 3 miliardi ed

---

(1) Roscher, *Economia dell'agricoltura e delle materie prime*. 3ª serie della Biblioteca dell'Economista, vol. 1, pag. 857.

(2) Lecouteux, *Cours d'Économie rurale*, tome 1er, pag. 141. Paris, 1879.

(3) Wolowski; articolo *Crédit foncier* del *Dictionnaire de l'Économie politique*, pubblicato sotto la direzione di Coquelin e Guillaumin.

(4) Passy, articolo *Agricolture* del *Dictionnaire de l'Économie politique*.

(5) *De l'organisation du crédit foncier*, Paris, 1848, pagina 47.

(6) Wolowski, l. c., pag. 118.

(7) Bodio, nella detta relazione inserita nel volume citato degli *Annali del Ministero di agricoltura, industria e commercio*, pag. 75. Cosa curiosa! Il ministro Berti reputa che il debito ipotecario italiano si debba valutare a 5 miliardi, o tutto al più a 5 miliardi e mezzo (*Atti del congresso del credito fondiario*, Roma, 1882, pag. 8). L'Italia adunque da questo lato pareggierebbe la Francia.

anche meno. Tuttavia, se le discrepanze surriferite sono deplorabili, a chi non si lascia commuovere dalle discordi opinioni, che sono inevitabili specie trattandosi di scienza applicata, risulta evidente che in Francia largo credito vien fatto ai proprietari di beni immobiliari.

4. Passiamo alla Germania. Il Passy ritiene che la proprietà fondiaria francese valga 50.000 milioni (1), e, calcolato il debito ipotecario a 6500 milioni, crede che la porzione di capitale dovuta dai proprietari non ecceda il 13 % (2); mentre in Germania il debito ipotecario è da 30 a 50 % secondo i vari Stati (3). Questa notizia basta a fornirci un'idea della grandezza del debito ipotecario della Germania. Aggiungiamo che, secondo i calcoli di Jachmann-Trutenan, nel 1867 il possesso fondiario della Confederazione germanica del nord era gravato da un debito ipotecario di 5000 milioni di talleri (18.500 milioni di lire italiane) (4), e che (nel 1869?) il debito della sola Prussia ascendeva a 2500 milioni di talleri (9250 milioni di lire) sopra un valore di 6318 milioni di talleri; quello delle provincie tedesche della monarchia austriaca rappresentava il 21,7 % (5), e quello della Baviera non era minore nel 1876 di 1250 milioni di lire italiane (6).

---

(1) Secondo Roscher, l. c., una stima ufficiale del 1851 calcola che il valore dell'intiera proprietà fondiaria francese raggiunga la somma di 83.744 milioni; Wolowski, nell'articolo *Crédit foncier*, dice che questo valore oscilla tra 60 e 80 miliardi, e nell'opuscolo *De l'organisation du crédit foncier*, pag. 56, ch'esso supera i 60 miliardi.

(2) Lavergne porta questa proporzione al 16 %. Roscher, l. c.

(3) L. c.

(4) Schäffle, *Il sistema sociale dell'economia umana*. V. Biblioteca dell'Economista, 3ª s., v. V, pag. 581.

(5) Roscher, l. c.

(6) Boccardo, *Sul riordinamento delle Banche in Italia* — Studi e proposte — Torino, 1881, pag. 66. L'autore dice queste parole, che valgono a conforto nostro in questa imperfetta espo-

5. Anche rispetto all'Inghilterra manchiamo di dati precisi: ma stando a certi calcoli, la cui esattezza, giusta l'asserzione di Hill Burton, non è contestabile, il debito della proprietà ascende a 50 % del suo valore, proporzione che s'innalza ancora di più nella Scozia e nell'Irlanda (1).

6. Prima di procedere innanzi però dobbiamo dichiarare che, se abbiamo presentato il debito ipotecario in massa, senza vedere quanta parte sia da attribuirsi ai mutuanti privati, e quanta alle istituzioni di credito fondiario, lo abbiamo fatto a ragion veduta.

Il credito fatto da istituti speciali, come vedremo in appresso, è ancora ben piccolo in paragone al totale credito, e a noi importava non complicare l'argomento con indagini di natura diversa.

7. Tutto quanto abbiamo detto sino ad ora pare a noi dimostri evidentemente che il credito fondiario esiste.

Ora possiamo trattare l'altra quistione. Questo credito giova o nuoce? riesce agevole od oneroso?

A queste domande noi non possiamo rispondere con una formula esatta. Il credito fondiario, così com'esiste, può essere utile o dannoso secondo i casi; possiamo però dire ch'esso generalmente riesce oneroso: 1° per l'elevatezza dalla ragione dell'interesse; 2° per

---

sizione: « Quale sia il debito ipotecario che pesa sulla terra, non sa finora dirci la statistica tedesca più esattamente di ciò che sappia la statistica degli altri paesi ».

(1) Passy, l. c. Non potremmo giurare sulla esattezza di queste asserzioni del Passy, perchè, come ben nota il Bodio nel citato lavoro, nessuna notizia, neppure approssimativa, può attingersi dai registri ipotecari inglesi; imperocchè nel registro dell'Inghilterra, istituito con atto 25 e 26 Vict., capo III, l'iscrizione è facoltativa; in quello scozzese non di rado manca il valore della proprietà; nel registro irlandese è obbligatoria soltanto la trascrizione di parte degli atti.

Ad ogni modo, se le notizie del Passy han valore, non possono esprimere soltanto debiti ipotecari, ma altresì, ed in gran parte, debiti contratti mediante *mortage*, cioè vendita redimibile,

la condizione della restituzione in unica volta e a scadenza vicina.

Andiamo per ordine.

Che s'intende per ragione dell'interesse? S'intende quel compenso annuale che, per ogni 100 di capitale, si paga come interesse dal mutuario al mutuante. Or questa ragione può essere elevata assolutamente o relativamente. Nel caso nostro lo è tanto assolutamente che relativamente.

È alta assolutamente nei mutui fondiari, perchè la sua media è per lo meno del 7 %.

Per la Francia, il Belgio e l'Italia potremo dare qualche prova di ciò che asseriamo.

In Francia, in un'inchiesta fatta nel 1826, si accertò che l'interesse era apparentemente del 5 %, realmente dell'8, 12 e fin 15 %. In un'altra inchiesta fatta nel 1845, le risposte date dai *Consigli generali* portano un interesse che varia dal 6 al 22 %. In quella del *Consiglio di Stato*, nel 1850, il *minimum* si ridusse al 5 % di netto, il *maximum* al 10 % (1). Chevalier parla di prestiti ai proprietari rurali fatti al 5 % (2), al 6 o 7 comprese le spese accessorie, ed anche al 10 o 12.

Wolowski s'è formato il concetto, da tutte le indagini fatte nel suo paese, che a Parigi e in talune grandi città si può trovare chi faccia prestiti su ipoteca, d'una certa importanza e per una certa durata, al 5 %, mentre dappertutto questo saggio è abitualmente superato di 1 o 2 %, anche nelle condizioni migliori (3). Notisi però che nulla ci dice di certo sulle spese che gravano sul

---

(1) Salmour, *Dell'ordinamento del credito fondiario negli Stati Sardi*, Torino, 1853, pag. 188.

(2) *Corso di economia politica* esposto al Collegio di Francia. Biblioteca dell'Economista, 1ª s., vol. 10, pag. 32.

(3) Art. *Crédit foncier*.

mutuo. In un suo scritto del 1869 ritiene la media del 7 % (1).

Pel Belgio, dall'*Exposé des motifs*, fatta dal Frère Orban, e che precedeva il disegno di legge per la istituzione della *Cassa di credito fondiario*, si può rilevare che l'interesse variava 39 anni addietro dal 4 ½ senza le spese, fino al 15 % comprese le spese (2). Dati più recenti non abbiamo saputo trovare.

Passiamo all'Italia.

Per il Piemonte, il Salmour calcolava nel 1845 che, comprese le spese, per un mutuo di 500 lire l'interesse, colla scadenza di un anno, fosse del 13,56; colla scadenza di due anni, del 9,25 % all'anno (3). Nel 1853, nell'opera, da noi citata a pag. 7, confermava la sua antica opinione.

Per la Lombardia dice il Roscher che si pagava un interesse del 4 ½ % (4); secondo Iacini si arrivava assai facilmente al 5 % (5), senza tener conto delle spese.

In quanto all'Italia rinnovata, il ministro Berti, inaugurando le adunanze del Congresso del credito fondiario, diceva che prima del 1866 il saggio dell'interesse sui mutui ipotecari era tra il 7 e il 15 % secondo le provincie; mentre in talune i mutui si stipulavano coll'usura del 20, del 50 e fin dell'80 % (6).

---

(1) *Quelques observations présentées à la Commission du Corps législatif chargée de l'examen du traité entre la Ville de Paris et le Crédit foncier*, pag. 24.

(2) V. la parte di detta *Exposé* che tratta di ciò nel Josseau, *Des institutions de crédit foncier*, pag. 435 e seg. Paris, 1851.

(3) Salmour, *Notizie sopra le principali istituzioni di credito agrario*. Torino, Chirio e Mina, 1845, pag. 19.

(4) L. c.

(5) *La proprietà fondiaria e le popolazioni agricole in Lombardia*. Biblioteca dell'Economista, 2ª serie, vol. 2°, pag. 527.

(6) *Atti del congresso del credito fondiario*, Roma, 1882, pag. 8. Questi atti sono in un volume degli *Annali dell'Indu-*

Secondo Boccardo si possono oggi stabilire i seguenti saggi d'interesse:

Italia superiore, dal 4 al 5 %;
Italia centrale, dal 5 al 6 %;
Italia meridionale, dal 6 al 10 %:

tutti colla ricchezza mobile a carico dei debitori.

Questi però, dice il dottissimo autore, sono larghi valori medii; e cita, in suffragio, luoghi (sempre dell'Italia meridionale) ove si paga anche più del 10 % (1).

Qui bisogna riflettere che in una stessa provincia si possono dare saggi diversissimi, ed anche in una stessa città, vuoi per le condizioni speciali del momento nel mercato dei capitali, vuoi per la maggiore o minore fiducia che ispira il debitore, vuoi finalmente per le convinzioni personali del mutuante, che può essere uno strozzino senza pietà, ovvero persona che avrebbe a vergogna o a scrupolo pigliare un interesse troppo forte.

A Palermo, p. e., e dice bene il Boccardo, il saggio oscilla tra il 7 e il 9; sappiamo però eziandio di mutui così al 5 ed al 6 di netto, come al 10, al 18, al 20 %. Che più? In quest'anno sapemmo di un imprestito ipotecario fatto nientemeno, sotto pulitissime apparenze, al 55,55 %, spese di atto e d'iscrizione a carico del mutuante. Ma le case date in ipoteca minacciavano rovina, e si trattava d'una povera vecchia, senza esperienza e resa pressochè ebete dalle sventure e dagli anni!

Nè simili massimi possono essere specialità del mezzogiorno: e del resto si riscontrano anche fuori d'Italia. Nel caso nostro del 55,55 %, la povera donna, di cui abbiamo parlato, ricevette lire 900, e confessò di averne ricevuto 1400 scontabili in un anno; ma non è forse men grave questo caso di quello che riporta il Boccardo me-

---

stria e Commercio, 1881, che, non sappiamo a qual pro, manca di numero come tanti altri di quella eccellente pubbblicazione del Ministero di Agricoltura, Industria e Commercio.

(1) Boccardo, l. c., pag. 68.

desimo, a pag. 65, di un contadino della Germania che, per un prestito di 625 lire, si obbligò a darne al suo creditore 1072 a capo di 3 mesi? In questo esempio l'usura non è del 286 % a ragion d'anno?

Or, non solo in uno stesso luogo è grande la varietà dei saggi dell'interesse, ma è difficile averne sufficiente conoscenza: onde l'elaborazione statistica riesce assai imperfetta. Si tratta dunque di una tal quale approssimazione, la quale rende mal sicura, a parer nostro, la divisione di un paese per zone corrispondenti ai diversi gradi dell'interesse medio.

Checchè ne sia di ciò, dal sin qui detto emerge che l'interesse sui mutui alla possidenza stabile, se talora si eleva esageratamente, e talora scende fino al 5 od anche meno, si può nondimeno ritenere che oscilli intorno al 7 %.

Ora, che questo tasso sia assolutamente alto, non v'ha dubbio di sorta.

Relativamente poi è anche alto, sia che lo paragoniamo a quello che si paga nel credito industriale e commerciale, sia che lo mettiamo in rapporto col reddito netto che dà la proprietà fondiaria.

Ed invero non v'ha chi ignori come il manifattore ed il commerciante ottengano credito ad un interesse inferiore del 7 %; non crediamo quindi apportare prove di quest'assunto.

In quanto al reddito netto che dà la proprietà fondiaria, troviamo tutti gli scrittori unanimi nel dire ch'esso è minore del 5 %. Il Passy, nell'articolo citato, dice che, nei momenti più prosperi, quando l'avvenire sembrava meglio assicurato, la terra vendevasi in Francia ad una ragione che ne lasciava il reddito annuo inferiore, per un 2 % almeno, a quello che si poteva ricavare dalla compra di fondi pubblici o di valori mobili; nota che questa differenza esiste negli altri Stati, ma in grado molto minore, e che nella Germania non ascendeva, nella maggior parte degli Stati, a più di 1 %. Chevalier ritiene che la proprietà fon-

diaria rurale non renda più del 3 % (1); Salmour è dello stesso avviso (2). Così pure Iacini per l'Alta Lombardia, ma ritiene una fortuna quando si arriva a tal segno: in quanto alla Bassa crede che, anche nei distretti più remoti, non si ottenga, se non eccezionalmente, più del 4 % netto (3).

Il Boccardo ritiene che la proprietà non renda più del 3 o del 4 (4). Potremmo continuare le citazioni, e troveremmo confermate queste asserzioni, e talora ridotto il reddito al 2 1/2, al 2 % e perfino all'1,20 % (5).

Tutto ciò però non riguarda che i beni fondiari rurali.

Dobbiamo ammettere o rifiutare queste affermazioni?

A dir la verità noi crediamo esagerato affermare che la terra non arrivi a dare il 5 % di reddito netto sul capitale impiegato. Il prezzo di compra troppo forte, le spese gravi di miglioramento e di cultura possono benissimo, in certi luoghi e per un dato tempo dopo l'acquisto, specie se i terreni son vicini ai grandi centri, dare un reddito netto così meschino; ma che questo avvenga dappertutto e sempre non ci pare vero, o almeno, per quel che sappiamo, nessuno l'ha provato. Del resto l'argomento, per sè non facile, meriterebbe di essere approfondito; poichè confessiamo sembrarci gli scrittori l'abbiano sin qui trattato un po' superficialmente.

---

(1) L. c., pag. 32.

(2) *Dell'ordinamento del credito fondiario negli Stati Sardi*, pag. 178.

(3) L. c., pag. 527. L'autore ragguaglia questo reddito al *capitale d'acquisto*.

(4) *Dizionario Universale di Economia politica e di Commercio*, art. *Credito fondiario*.

(5) Secondo Moser, un podere nel Lausitz dà 1 1/5 % di reddito netto. V. Lattes, *Studi critici e statistici sopra il miglior modo di ordinare il credito fondiario*, pag. 153.

Non potendo in questo scritto presentare al lettore considerazioni nuove, noi ci limitiamo a soscrivere quanto opinava il Wolowski, che cioè il reddito che dà la terra, non si elevi che raramente alla ragione delle intraprese industriali, appunto perchè i beneficii son più sicuri e costanti (1). Se questo è, l'interesse del 7 % in media sul credito che si fa ai proprietari di stabili rurali, non può che riuscire oneroso.

Fra gli scrittori che conosciamo non troviamo che alcuno si sia occupato dello studio di ciò che può dare di netto la proprietà fondiaria urbana. A Palermo dà il 3, il 4 ed al massimo il 5 nei casi ordinari; solo per eccezione arriva al 9 ed al 10. La media può essere inferiore di poco al 5 %.

Se questo avviene, come crediamo, anche fuori, in questo caso l'interesse medio del 7 % è anche gravoso relativamente alla proprietà fondiaria urbana.

8. Dicemmo che il credito fondiario riesce eziandio oneroso per la condizione della restituzione in unica volta e a scadenza vicina.

È un fatto, del quale cercheremo a suo tempo le cause, che la proprietà fondiaria non può restituire in unica volta le somme in essa impiegate.

È quindi indiscutibile che i proprietari, pur volendo, non possono pagare i propri debiti tutti in una volta; e quando contrattano di pagare entro 2, 3 o 4 anni. o si fanno strana illusione. o aderiscono non potendo fare altrimenti. Non solo i più reputati economisti, ma la quotidiana esperienza ci rende edotti di questo fatto.

I proprietari potrebbero restituire le somme avute in imprestito a rate annuali. ed entro una lunga serie di anni; tutto in una volta e a breve scadenza non possono.

---

(1) Wolowski, *De l'organisation du crédit foncier*, pagina 76.

I mutuanti intanto prestano a breve scadenza e col patto della restituzione in una volta sola.

Quali le conseguenze di questo stato di cose pel mutuatario? O ricorrere ad un nuovo capitalista, per pagare l'antico alla scadenza, o rinnovare il prestito coll'antico mutuatario, a costo d'un aumento di interesse.

Ed in questo senso è vero che la proprietà dappertutto, specie la piccola, è oberata da debiti, ed è giustificato il lamento di Wolowski che l'imposta e l'interesse dei debiti assorbono almeno la metà del reddito degli immobili (1). Senza contare che spesso non si trova un nuovo mutuatario, o l'antico non vuol rinnovare, e il sipario si cala coll'espropriazione.

Noi quindi possiamo conchiudere che il credito fondiario esiste, indipendentemente da istituti speciali intesi a dispensarlo, ma riesce troppo oneroso al possidente: 1° perchè si fa pagare a lui un forte interesse; 2° perchè lo si obbliga a restituire tutto in una volta, ovvero con un termine che diventa breve per la condizione speciale in cui trovasi chi vive di possesso fondiario.

---

(1) Art. *Crédit foncier.*

Crediamo utile citare il seguente passo intorno la Germania.

« In un notevole articolo pubblicato il 7 luglio 1885 nell'*Allgemeine Zeitung,* il sig. Scheel descrive lo stato finanziario di una famiglia rurale, composta dei genitori e di cinque figliuoli, viventi sopra un piccolo podere; e mostra che circa il 30 % di un precario reddito di 512 lire va assorbito dalle imposte e dall'interesse del danaro tolto a prestito. L'usura è anche in Germania il cancro dell'economia rurale ».

Boccardo, *Riordinamento delle banche in Italia,* pag. 65.

CAPITOLO II.

Quali sono le condizioni necessarie cui deve soddisfare il credito fondiario per riuscire agevole al possidente e conveniente al capitalista.

9. Prima condizione necessaria perchè riesca agevole al possidente è che la ragione dell'interesse sia uguale o inferiore a quella del reddito netto. — 10. Seconda condizione è la scadenza lunga ed il pagamento a rate. — 11. Logica e giustizia del sistema di ammortamento per annualità. — 12. L'interesse può ribassare quando il mutuo presenta al capitalista lucri certi e pegno sicuro e facilmente espropriabile, e quando il fisco non esagera in fatto d'imposte dirette o tasse sui mutui. — 13 Il capitalista ha uopo di essere rimborsato quasi a richiesta. — 14. Armonia od antinomia?

9. Perchè il credito fondiario riesca agevole al possidente, deve soddisfare a due condizioni: la prima che sia fatto ad un interesse uguale o inferiore al reddito netto della proprietà fondiaria: la seconda che il capitale non sia rimborsato tutto ad una volta, ma a rate.

Se il credito è fatto ad un interesse superiore al reddito netto dello immobile, evidentemente non può che riuscire oneroso. Può infatti darsi uno di questi due casi: o che il credito è stato chiesto per fini che non hanno nulla a che fare colla speculazione agraria od edilizia, o che è stato chiesto per fini conformi a siffatte intraprese.

Nel primo caso, dato uno stabile del valore di lire 1000 che dia un reddito del 4 %, si ha in tutto un attivo di lire 40: ora un imprestito fatto al 7 %, e per sole 300 lire, importerà per interessi annui lire 21, ed assorbirà più della metà del reddito, con quale iattura del possidente non è uopo di dire, perchè s'intende.

Nel secondo caso, ammesso pure che la speculazione cominci immediatamente ad essere fruttifera, e vedremo che ciò spesso non è per l'agricoltura, e dato uno stabile del valore di lire 1000, che dia un reddito del 4 %, lo stabile raggiungerà un valore di lire 1300, ed un reddito complessivo di lire 52; dalla quale sottratto l'interesse di lire 21, restano lire 31, ossia si avrà una diminuzione di reddito del 25 %, e quindi un peggioramento nella condizione economica del mutuatario.

Pertanto la prima condizione necessaria cui deve soddisfare il credito fondiario è che l'interesse a pagarsi uguagli o sia inferiore al reddito.

Passiamo alla seconda.

10. Un proprietario d'immobili può restituire la somma ricevuta in prestito tutta in una volta, anche con la scadenza, a mo' d'esempio, di un quinquennio? Impossibile. Pigliamo a ragionare sull'ipotesi relativa al caso in cui il mutuo è servito per iscopi estranei alla speculazione edilizia od agricola, e supponiamo che il possidente si trovi in grado, cosa rara, di farla da semplice amministratore del suo immobile, cioè che viva con altri redditi. Egli, pagato l'interesse, resta con lire 19 all'anno di reddito. Ora 19 lire in 5 anni fanno 95 lire, e non 300. Nè può fare questa restituzione nel caso in cui il prestito sia servito per miglioramenti dello stabile. Restando con sole lire 31 all'anno di reddito, può in 5 anni accumulare lire 155, cioè poco più della metà del debito che deve pagare.

Potrebbe restituire nel primo caso in quasi 16 anni, nel secondo in circa 10 anni. Ma il pagamento in unica volta ha le sue difficoltà. anche ammessa una scadenza

di 10 ovvero di 16 anni. Un bisogno straordinario può far mettere mano alle somme raccolte, ed allora addio restituzione! Per la qual cosa alla scadenza lunga deve necessariamente accoppiarsi il pagamento a rate.

11. Ma siffatto modo di pagar l'interesse e scontare il debito risentirebbe troppo dell'epoca patriarcale. Continuare invero a pagar l'interesse su lire 300, anche quando parte di queste è stata pagata a rate, non sarebbe giusto: l'interesse a pagarsi dovrebbe essere *scalare;* ed il pagamento dell'interesse e delle rate di prestito dovrebbe farsi per annualità, comprendenti l'interesse delle somme ancora dovute ed una somma fissa (quota di capitale) annualmente aumentata dagli interessi composti delle rate già rimborsate.

12. Ma perchè l'interesse uguagli o sia inferiore al reddito netto della proprietà fondiaria, occorre che il credito fondiario presenti tale convenienza pel capitalista, da farlo di buon grado condiscendere ad un contratto di questo genere, o da costringervelo per via della concorrenza.

Eccoci, adunque, nel bisogno di parlare delle condizioni necessarie cui deve soddisfare il credito fondiario perchè sia conveniente pel capitalista.

Una prima condizione è la sicurezza matematica che gl'interessi saranno pagati all'epoca stabilita, e che il pegno non possa deteriorarsi.

Una seconda è che il rimborso del capitale avvenga con certezza secondo il contratto; si richiede quindi: 1° che colui che offre in pegno il campo o la casa ne sia effettivo proprietario; 2° che nessuno possa un dì o l'altro, quante volte il mutuatario manchi al pagamento stabilito, presentarsi a contrastare il diritto del mutuante di espropriare l'immobile avuto in pegno, o a diminuirne il valore accampando diritti reali anteriormente acquisiti; 3° che questa espropriazione possa avvenire facilmente, senza gravi spese e senza molta perdita di tempo.

Tutte queste condizioni sono d'interesse supremo.

Esse rendono conveniente l'impiego pel capitalista, e possono produrre il desiderato ribasso dell'interesse ad una ragione uguale o inferiore al reddito netto, perchè tolgono di mezzo il premio pei rischi che corre il capitale mutuato, e perchè determinano, a parità di condizioni, una salutare concorrenza verso siffatto genere d'impieghi da parte dei capitalisti (1).

Un'altra condizione è che le spese occorrenti per il contratto di mutuo e le imposte o tasse che gravitano sull'impiego, siano leggiere. Se son gravi, o diminuisce la concorrenza dei capitalisti, ovvero si fanno quelle pesare sul mutuatario, producendo un aumento, spesso non lieve del tasso d'interesse.

13. C'è infine un'ultima condizione, che riguarda esclusivamente il capitalista, ed è che il capitale impiegato sia disponibile, cioè venga restituito quasi a richiesta, appena il mutuante lo domandi o per consumarlo o per farne un uso più proficuo.

14. Siamo precisamente agli antipodi. Il mutuatario ha interesse a pagare per annualità; il capitalista ha interesse di essere rimborsato al più presto. L'antinomìa non potrebbe essere più spiccata. Si deve da questo concludere che gl'interessi del capitalista e del possidente non sono armonici? Lo vedremo nel seguito di questo lavoro.

---

(1) Ci piace ricordare la massima proclamata da Chevalier: « L'interesse che procaccia un investimento è in ragione inversa della sicurezza dell'investimento » (l. c., pag. 32).

Diremo a suo luogo in che senso, e dentro quali confini, è vero ciò che affermiamo nel testo.

CAPITOLO III.

Quali ostacoli intrinseci alla natura della possidenza stabile e alle tendenze dei capitalisti, impediscano che si verifichino le condizioni necessarie perchè il credito fondiario riesca a mettere d'accordo il tornaconto della proprietà con quello del capitale.

15. Differenza tra gli ostacoli intrinseci e gli estrinseci. -- 16. Ostacoli intrinseci alla possidenza stabile urbana, pei quali manca la sicurezza matematica che gl'interessi saranno pagati ed il pegno non si deteriorerà. — 17. Ostacoli intrinseci alla possidenza stabile rurale, dipendenti dai fenomeni atmosferici. e pei quali manca questa sicurezza. — 18. Legge del capitale fisso per la quale esso si riproduce lentamente. — 19. Questa legge domina il capitale fissato in case o campi. — 20. Specialità pei fondi rurali secondo Dombasle. — 21. Pertanto havvi un ostacolo naturale che impedisce la restituzione in unica volta e a brevi termini. — 22. Ostacolo risultante dalla tendenza dei capitalisti di ottenere la restituzione a richiesta o, se non altro, a brevi termini. — 23. Quest'ostacolo risulta da una vera legge psicologica. — 24. Sinossi.

15. Gli ostacoli che impediscono il tradursi in fatto delle condizioni nessarie, cui deve soddisfare il credito fondiario per riuscire agevole al possidente e conveniente al capitalista, son di due ordini: l'uno naturale, l'altro artificiale. Intendiamo per ostacoli d'ordine naturale quelli che sono intrinseci alla natura della possidenza stabile e alle tendenze dei capitalisti; intendiamo per ostacoli artificiali quelli che sono estrinseci

a questa natura e a queste tendenze, e che dipendono da viziose legislazioni.

Tratteremo ordinatamente delle due categorie d'ostacoli.

16. Tra le condizioni che rendono conveniente il credito fondiario pei capitalisti, e che conferiscono a diminuire i rischi, e quindi a fare più leggera la ragione dell'interesse, ponemmo la sicurezza matematica che gl'interessi siano pagati all'epoca stabilita, e che il pegno non possa deteriorarsi.

Ora vi sono cagioni d'indole naturale che questa sicurezza impediscono.

I redditi che si ricavano dalle case sono sicuri certamente in genere, ma in certi casi possono notevolmente diminuire o del tutto dileguarsi. Sa ognuno che le case deteriorano; ora sono pochi che han la previdenza di costituire alle stesse un fondo di ammortamento, onde ricostruirle quando è finita la vita di esse, vita che certi pratici pensano doversi valutare, l'uno per l'altro, a mezzo secolo. Questa vita, com'è pure noto, si può prolungare mediante assidue riparazioni decennali.

Or quando ad un proprietario capita di dovere riperare o ricostruire una casa, si ha il lucro cessante ed il danno emergente; svanisce momentaneamente il reddito, ed occorre un capitale per le opere a farsi: sicchè il possidente non può pagare per un certo tempo gl'interessi del capitale avuto a mutuo.

Vi sono casi poi che annullano il valore di uno stabile urbano, per esempio, gl'incendi, i terremoti; e dato e non concesso che tutti si assicurino contro i danni del fuoco, nessuno può assicurarsi contro i danni del terremoto, perchè, per quel che conosciamo, le compagnie assicuratrici non sogliono fare operazioni di questa fatta.

Pertanto vi sono cagioni d'indole naturale, in quanto riguarda le case, che possono far rimanere delusa l'aspettazione del capitalista. Questo rischio

concorre a non far diminuire la ragione dell'interesse; e vi concorre ora più ora meno secondo che lo stato di solidità delle case è maggiore o minore, secondo che i pericoli d'altro genere sono più o meno forti.

E questi ostacoli possono conferire eziandio ad elevare la ragione dell'interesse anche dal lato del deterioramento del pegno.

La possibilità che può esservi, rara quanto pur si voglia a verificarsi, di entrare, dietro espropria, in possesso di mura traballanti o di un mucchio di rovine, si traduce in un rischio, e quindi in un analogo premio.

17. Passiamo adesso alla possidenza rurale.

Sì le industrie manifatturiere che le commerciali offrono generalmente il destro di calcolare quale probabilmente sarà il guadagno annuale. Vero si è che le vicissitudini sociali e politiche, le crisi commerciali e le nuove invenzioni possono mandare a monte questi calcoli: ma tali elementi perturbatori o sono irregolari, come cose dipendenti dall'umana tristizia ed imprevidenza, e lasciano per lo più lunghi anni d'intervalli tranquilli, durante i quali l'andamento degli affari è normale, e i calcoli possono più o meno essere seguìti da fatti che non troppo se ne discostano; ovvero, come nel caso di nuove invenzioni, dànno un certo tempo per premunirsi, mettendosi a livello degli altri produttori.

L'agricoltura è soggetta alla influenza di questi elementi perturbatori irregolari, ma in grado minore; però, come contrappeso dovuto a questa maggiore stabilità, soffre della instabilità che deriva dal vario avvicendarsi dei fenomeni meteorologici: i venti, le piogge, le nevi durante ciascun anno si alternano con misura varia, ed influiscono perciò variamente sulla vegetazione delle piante, sì da provocare un buono o cattivo raccolto.

Nota il Cuppari, riferendosi alla Toscana, che « una pioggia che cada, o no, a tempo, determina spesso la buona o cattiva raccolta del granturco, dei fagiuoli e

di molte altre culture, e soggiunge che sulla vegetazione non solamente operano le medie di temperatura, di umidità e di ventosità, ma soprattutto le massime, le minime, la durata delle une e delle altre ed i passaggi repentini dalle minime verso le massime o viceversa.

« Bastano due o tre giorni di freddo intenso per uccidere qui gli agrumi e gli ulivi. Similmente un forte grado di freddo, che duri un giorno di più, o che sussegua ad una temperatura mitissima, produrrà effetti più gravi. Nel gelo del 1846 i danni qui provati non derivarono tanto dalla intensità del freddo, quanto dal tepore inconsueto, durato insino al 14 dicembre: e per virtù del quale alcuni alberi portavano frutti della fioritura autunnale già in via di maturamento; cui si aggiunse la particolar circostanza della recrudescenza del freddo nel punto in cui le nevi, che stavano addosso alle piante, si struggevano e l'acqua si congelava » (1). È inutile aggiungere che le osservazioni del Cuppari, *mutatis mutandis,* valgono per tutti i paesi.

Spesso avviene che certi fenomeni meteorologici nocciano a talune produzioni ed a talune altre giovino; infatti dice il citato autore: « il clima umido o « secco, caldo o freddo, ventoso o no in inverno, non « può influire sulle culture estive, e viceversa; il maggio « umido, che nuoce ai cereali d'inverno, giova agli « estivi, ai prati, ecc. » (2).

Ma la divisione dei rischi, possibile altrove, è nell'agricoltura spesso impossibile, tante sono le circostanze dipendenti dalla natura dei terreni, dal clima, dall'e-

---

(1) Cuppari, *Lezioni di agricoltura,* vol. I, pag. 232 e 233. Firenze, Paggi, 1882.

Dei danni delle grandini non ci siamo occupati, perchè essi si evitano ormai dai proprietari mediante l'assicurazione. Nei paesi più esposti a queste calamità, solo gli stolti si lasciano colpire; i saggi sono salvi dalla propria previdenza.

(2) L. c., pag. 233.

levazione, dal tornaconto, che determinano a preferire un genere di coltura ad un altro.

Pertanto i fenomeni atmosferici, se avversi, possono impedire a chi vive del prodotto della terra di mantenere i suoi impegni.

Vero si è che, secondo i tentativi di sintesi che va facendo la meteorologia, pare che entro un decennio la natura tutto equilibri ed equamente distribuisca; e che, in correlazione, l'esperienza degli agronomi trovi che nel decennio si arriva ad una produzione media, per la quale la scarsezza delle annate perverse è compensata dalla profusione delle buone (1); ma ciò non toglie che una cattiva annata metta l'agricoltore alla disperazione, e gl'impedisca di pagare puntualmente gl'interessi al capitalista.

Vi possono essere eziandio eventi straordinari, dipendenti sempre dai fenomeni atmosferici, che determinano la quasi totale distruzione del fondo, nel senso di annullarne quasi il valore. Tali le piene, di cui sciaguratamente è, per esempio, così spesso teatro la nostra valle del Po. Rischi di questa fatta non sono garentiti dalle compagnie assicuratrici, e può quindi avvenire che, al verificarsi di casi siffatti, il capitalista, volendo impadronirsi del pegno, trovi sabbia laddove aspettava di rinvenire terreno ricco di *humus*, felice di splendida vegetazione, e non possa riavere il suo.

Questo rischio deve necessariamente tradursi in un aumento nel saggio dell'interesse.

18. Ora entreremo a parlare di altri due ostacoli, che impediscono lo svolgimento delle condizioni necessarie

---

(1) Così, ad esempio, nel territorio di S. Mauro in Sicilia i proprietari di oliveti non contano in un decennio che su due grandi produzioni, che additano come *anni di carica*, e in tre o quattro anni di *mezza carica*: per quattro o cinque anni, in un decennio, restano quasi senza nessun prodotto.

V. Turrisi B.ne Nicolò, *Memoria al Consiglio Provinciale di Palermo per S. Mauro Castelverde*, pag. 21. Palermo, 1882.

perchè il credito fondiario riesca agevole ai possidenti; e questi ostacoli sono: il primo quello che impedisce al possidente la restituzione dei capitali a scadenza fissa e vicina; il secondo quello che impedisce viceversa ai capitalisti di ammettere il pagamento a rate o per ammortizzazione ed annualità.

Noi nel capitolo II, mediante calcoli alla buona, provammo che il possidente non può restituire a scadenza fissa e vicina, ma potrebbe a rate annuali in un periodo non breve d'anni.

I calcoli nostri potevano essere sbagliati, e le conseguenze che noi ne tirammo non lasciano lo spirito soddisfatto, perchè, ammesso pure quelli come ineluttabili, noi non adducemmo prove della stabilità del fatto, non dimostrammo cioè ch'esso dipende da cause naturali, indipendenti dal tempo e dal luogo.

Per regola generale il capitale fisso, di sua natura, ritorna dopo una serie d'anni più o meno lunga; mentre il capitale circolante ritorna, misto ai profitti, compiuta e venduta la produzione. Non è per altra ragione se non per questa che l'industriale ed il commerciante possono obbligarsi a pagare a giorno stabilito, con una scadenza di tre o quattro mesi, quando hanno, per mezzo del credito, supplito in parte al difetto dei capitali circolanti; mentre il capitale impiegato in costruzioni ferroviarie, quello impiegato a costruire le gallerie e impiantare le macchine idrauliche e per l'escavazione del materiale d'una miniera, quello servito a costruire una nave non potrebbe venir pagato a giorno fisso e con una simile scadenza. Il capitale fisso ritorna, ma lentamente: dà un interesse a chi lo adopera, e restituisce annualmente una parte di sè, fino a che muore ed occorre che sia rinnovato (1).

(1) Parecchi calcolano, p. e., che il capitale adoperato nella costruzione di telai in ferro ritorni in 10 anni; quello adoperato nella costruzione di macchine a vapore in 5 anni. Gl'intraprenditori avveduti stabiliscono analogo ammortamento annuale per la ricostruzione.

19. Questa legge domina eziandio la proprietà immobiliare consistente in case o campi: con questa differenza però, che un capitale impiegato nella costruzione, p. e., di un terzo piano diventa fruttifero e comincia ad ammortizzarsi quasi appena compiuta la costruzione (1), mentre lo stesso generalmente non avviene di un capitale impiegato in miglioramenti agrari.

20. Il più grande agronomo di cui la Francia si onori, Matteo Dombasle, diceva queste parole: « Tutti sanno « che, quando si vogliono indurre importanti modificazioni nel sistema di coltivazione, al quale era prima « assoggettato un podere, *conviene assoggettarsi alla « necessità di avere molti non-valori nei primi anni del- « l'impresa* » (2). Osservazione profonda, degna di quel

---

(1) Per l'Italia le case costruite di pianta non potevano essere abitate da chicchessia se non dopo il decorso di un anno intiero, a contare dal giorno in cui n'era stato terminato l'intonaco. Se era costruito di pianta un solo piano o una sola stanza, doveva valer la stessa regola. Le case, i piani o le stanze non costruite di pianta, ma semplicemente d'intonaco (*sic*), non potevano essere abitate se non dopo il decorso di tre mesi dal giorno in cui eran terminate le restaurazioni.

Così l'art. 51 del *Regolamento per l'esecuzione della legge 20 marzo* 1865 *sulla sanità pubblica.*

Ma queste prescrizioni, se dobbiamo giudicare da quel che avveniva a Palermo, non si osservavano.

La recente *Legge sulla tutela della igiene e della sanità pubblica,* 22 dicembre 1888, ha prescritto, all'art. 39, che le case di nuova costruzione, od in parte rifatte, non possano essere abitate se non dopo autorizzazione del sindaco; il quale l'accorderà sol quando, previa ispezione dell'ufficiale sanitario o di un ingegnere a ciò delegato, sia dimostrato che la casa abbia certe condizioni igieniche, che la legge medesima indica, e fra le quali havvi questa: che le mura sieno convenientemente prosciugate.

La legge del 1888 sarà più fortunata del regolamento del 1865?

Ignoriamo ciò che all'estero è in proposito prescritto ed eseguito.

(2) Citato dal Salmour, *Notizie sopra le principali istituzioni di credito agrario*, pag. 13. Torino, Chirio e Mina, 1843.

grande, e sulla quale ci proponiamo di tornare in proseguo, come quella che l'Economia Rurale tuttodì attesta essere vera, come quella che fa un gran giuoco in fatto di credito fondiario, perchè ci rivela che il capitale fisso impiegato nell'agricoltura non solo lentamente ritorna, ma non comincia a tornare in modo normale se non dopo anni, e con progressione lenta.

21. Pertanto la impossibilità che il possidente restituisca in unica volta e a brevi termini i capitali avuti in credito risulta da una vera legge naturale, non dipende da circostanze di tempo e di luogo, ed è quindi assoluta, necessaria, universale. Ed ecco che fatalmente la condizione necessaria perchè i capitali affluiscano a buone condizioni verso la proprietà fondiaria, cioè che il capitalista possa disporre a piacimento del suo, ottenendo la restituzione a richiesta o per tolleranza entro brevi termini, è essenzialmente contraria alla natura della proprietà fondiaria, e perciò cozza contro di un ostacolo che, a prima vista, pare invincibile.

22. D'altro canto, a che si accetti dal capitalista il pagamento a lunga scadenza e a rate, fa ostacolo l'indole stessa del capitale.

« Il capitalista non vorrà, nelle condizioni attuali, accondiscendere a questo modo di restituzione, sminuzzando così il suo capitale in tante frazioni, che nel riscuotere gli sembrerebbe di ottenere solo un interesse più lauto; egli poi non saprebbe come convertire queste ad uso proficuo. Ed in quanto poi alla lunga durata non sono molti i capitalisti che acconsentirebbero a stipulare contratti per tutto quel tempo che è necessario acciocchè la terra, migliorata, abbia fatta la restituzione delle somme, in essa versate, per mezzo dell'aumento dei prodotti. Infatti si richiedono 15 o 20 anni prima che si verifichino i vantaggiosi risultamenti delle riforme agrarie meglio intese » (1). Il capitale

(1) Iacini, l. c., pag. 528.

tende a preferire gl'impieghi più lucrosi, e a potersi, occorrendo, sciupare a volontà di chi lo possiede. L'impiego a lunghissimo termine impedisce di disporre delle somme date a credito, le immobilizza, ed è quindi contrario alla tendenza dei capitalisti.

23. Si dirà che qui ci troviamo di fronte a fenomeni psicologici; ma è ovvio che questi fenomeni sono costanti, fan parte della natura umana, e costituiscono una vera legge, che è assoluta al pari di quelle che governano il mondo fisico (1).

In conclusione l'antinomia, che notammo nel capitolo II, risulta da leggi naturali.

24. Per riassumerci diremo che vi sono ostacoli intrinseci alla natura della possidenza stabile e alle tendenze dei capitalisti, i quali, impedendo che si verifichino le condizioni necessarie corrispondenti, contribuiscono a non far riuscire il credito fondiario agevole al possidente e conveniente al capitalista. Questi ostacoli sono: 1° la possibilità che il proprietario di stabili urbani, e più quello di stabili rurali, non paghi gl'interessi convenuti; 2° la possibilità del deterioramento o dell'annullamento del pegno; 3° la necessità pel proprietario di pagare a rate, e con lunghissima scadenza; 4° la necessità pel capitalista di pretendere il pagamento in una sol volta, a richiesta, o, se non altro, a breve termine.

---

(1) Chevalier nella sua *Introduction* ai *Rapports du Jury intertional* della Esposizione Universale di Parigi del 1867, scriveva a pag. CCXXXVII:

« Il est à désirer que la durée des prêts hypothécaires en « general puisse, de même que dans le cas où le *Crédit foncier* « est le prêteur, s'étendre sans renouvellement et, par suite, sans « taxe nouvelle, à cinquante ans, de manière à comprendre le « principal avec les intérêts dans les annuités ».

Ognun vede che questo desiderio dell' illustre economista non si realizzerà giammai, trattandosi di prestiti ipotecari individuali.

CAPITOLO IV.

QUALI OSTACOLI ESTRINSECI ALLA POSSIDENZA STABILE E ALLE TENDENZE DEI CAPITALISTI POSSONO IMPEDIRE CHE SI VERIFICHINO LE ALTRE CONDIZIONI.

Sezione A.

Il vizioso sistema delle ipoteche.

25. Elementi costitutivi della solidità del pegno: *realtà*, *pubblicità* e *priorità*. — 26. L'ipoteca — 27. Nacque dal pegno. — 28. La sua storia non è compiuta. — 29. Pubblicità presso gli Ebrei. — 30. Cenni sull'Egitto. — 31. L'ipoteca in Grecia; registro ipotecario di Chios. — 32. Tradizione reale del pegno a Roma; *lex Poetelia* e *lex commissoria;* pubblicità. — 33. Il diritto pretorio adotta l'ipoteca; pubblici registri. — 34. Gl'imperatori a mano a mano tolgono all'ipoteca la sua efficacia. — 35. I Germani del medio-evo adottarono la trasmissione reale del pegno; pubblicità. — 36. I Galli adottano l'ipoteca romana, e la conservano sotto i Franchi. — 37. Alamanni, Bavari, Ripuarii. — 38. Diritto di pegno durante il feudalismo. — 39. Notizie sulla Francia. — 40. In sul cadere del medio-evo trionfa il diritto ipotecario romano dell'epoca della decadenza — 41. *Libro civico* di Amburgo; registri ipotecari di Venezia e di Sassari. — 42. Il *Mortuum Vadium* in Inghilterra. — 43. Tentativi in Francia di Enrico III, Sully e Colbert per costituire la pubblicità dell'ipoteca. — 44. Ordinanza del 1771. — 45. Legge 9 messidoro, anno III (1795). — 46. Legge 11 brumale, anno VII (1799). — 47. Codice Napoleone e suoi difetti dal lato ipotecario. — 48. Leggi 23 marzo 1856 e 21 maggio 1858. — 49. L'ipoteca in Italia prima e dopo il Codice Napoleone. — 50. Il Codice italiano; speranze. — 51. L'attuale diritto ipotecario in Europa. — 52. Il *sistema tavolare* — 53. È il sistema dell'avvenire.

25. Entreremo adesso a parlare degli ostacoli artificiali, ossia di quelli che sono estrinseci alla natura della possidenza stabile e alle tendenze dei capitalisti, ossia che dipendono da viziose legislazioni.

Ponemmo tra le condizioni necessarie, affinchè il credito fondiario riesca conveniente al capitalista: 1° la sicurezza che colui che offre in pegno il campo o la casa ne sia effettivo proprietario; 2° la sicurezza che nessuno possa, un dì o l'altro, presentarsi a contrastare il diritto del mutuante ad espropriare l'immobile avuto in pegno, quante volte il mutuatario manchi al pagamento pattuito, e che nessuno possa diminuire il valore del pegno accampando diritti reali anteriormente acquisiti.

Queste due condizioni che, assicurando la solidità del pegno, giovano al mutuante ed al mutuatario, non possono verificarsi in tutta la loro estensione se il potere sociale, per mezzo di buone leggi, non statuisca:

1° che non sia considerato come proprietario se non chi è inscritto come tale in pubblici registri (*realtà* del pegno);

2° che così tutte le trasmissioni come tutti i vincoli reali o di pegno della proprietà fondiaria, non siano validi se non sono stipulati con atto scritto, e annotati in pubblici registri (*pubblicità* del pegno);

3° che ogni diritto di pegno debba colpire un oggetto determinato e certo, e sia per somme determinate e certe (*specialità* del pegno);

4° che, in caso di concorso, il pegno sopra un fondo determinato sia preferito a tutti i diritti posteriori (*priorità* del pegno).

Realtà, pubblicità, specialità e *priorità* sono, adunque, gli elementi costitutivi della solidità del pegno.

26. L'istituto giuridico che si occupa del pegno immobiliare, e che sviluppa e concreta questi elementi, addimandasi *ipoteca*.

L'*ipoteca* è definita dal Codice italiano: *un diritto reale, costituito sopra i beni del debitore o di un terzo, a vantaggio di un creditore, per assicurare sopra i medesimi il soddisfacimento di una obbligazione.*

27. Essa, come bene osserva il Wolowski, nacque dal pegno e ne fu la trasformazione; poichè, invece di

obbligare il debitore a consegnare lo stabile in mano al creditore, suppone la consegna come fatta, e lascia, fino alla scadenza del termine, lo stabile in mano del mutuatario.

28. L'ipoteca è passata per vicende svariatissime, descritteci da eruditi e giuristi; ha quindi la sua storia, la quale però a noi, che forse non la conosciamo abbastanza, lascia il desiderio che una mente robusta, giovandosi dei preziosi elementi venuti a mano a mano alla luce, vi torni su e ce la ripresenti in modo da togliere le incertezze e le non poche lacune.

Gioverà che per noi si dia un riassunto della storia più nota della ipoteca: le nostre forze e il nostro obbiettivo non ci consentono di più.

29. La storia dell'ipoteca spesso si confonde con quella della traslazione reale del pegno.

Appo gli Ebrei vi erano norme che regolavano la pubblicità delle trasmissioni e delle vendite con patto di riscatto (1).

30. L'Egitto ebbe, ai tempi dei Tolomei, pubblici registri dei contratti di compra-vendita, e da Erodoto sappiamo che vi era un diritto di pegno (2).

31. Largo svolgimento, e forse nascita, ebbe in Grecia l'ipoteca. La stessa parola, della quale ci serviamo per esprimere questa convenzione, viene dal greco ὑποθήκη, come osserva il Troplong (3).

La vendita, nelle varie parti della Grecia, era rivestita da certe formalità più o meno solenni, e nei

(1) Roscher, l. c., pag. 862, in nota; Luzzati, *Della trascrizione* — Cenni storici — pag. V; Cannada-Bartoli, *Il sistema ipotecario italiano*, vol. I, pag. 5, in nota.

(2) Luzzati, l. c.; Roscher, l. c, in nota; Cannada-Bartoli, l. c., pag. 8.

(3) *Des privileges et hypotheques*, art. 2004, 7. Bruxelles, Tarlier, 1837.

rapporti coi terzi era data al contratto la massima pubblicità. In quanto al dritto del pegno, si solevano collocare, anche prima dei tempi di Solone, all'entrata dei fondi, i così detti ὅρους, lapidi di pietra, sulle quali erano indicati tutti i debiti ipotecari.

È ricordato da Demostene il contratto in forza del quale il creditore poteva, in caso di mora, ritenersi l'oggetto pegnorato. Aristotele poi parla di un formale registro ipotecario esistente a Chios, e sebbene, secondo Teofrasto, la tenuta di questi registri era cosa insolita, pure lo Stagirita, nella *Politica*, annovera la medesima fra le principali attribuzioni degl'impiegati (1).

Se la pubblicità delle ipoteche consisteva unicamente nelle lapidi di pietra, essa non offriva però guarentigie sufficienti, dacchè, come osserva il Wolowski, il debitore poteva fare sparire quei segni.

32. A Roma si seguirono per lungo tempo le sole forme della consegna reale dell'oggetto pegnorato e della vendita con patto di riscatto. Il principio però della *specializzazione* non era osservato, poichè, in forza della *Lex Poetelia* (anno 314 a. C.), l'ipoteca poteva estendersi all'intero patrimonio. Per contrario era permesso il contratto (*Lex commissoria*), in forza del quale il creditore poteva, nel caso di mora, ritenersi l'oggetto pegnorato. Così la trasmissione della proprietà, come la concessione in pegno, potevano originariamente avvenire soltanto nell'adunanza del popolo; donde posteriormente derivarono, in armonia alle cinque centurie, i cinque testimoni presieduti dal *libripens*.

33. Più tardi il diritto pretorio importò a Roma l'*ipoteca* secondo i Greci, arrivando, per gradi successivi, a permettere il pegno senza la tradizione della cosa, e conciliando così l'interesse del creditore con l'azione reale contro i terzi detentori dell'oggetto obbli-

(1) Roscher, l. c., pag. 861; Cannada-Bartoli, l. c., pag. 6 a 8; Luzzati, l. c., pag. 6.

gato, e quello del debitore che rimaneva nel possesso della cosa. Nondimeno la vendita fiduciaria e la *Lex commissoria* continuarono pure ad aver vigore; pubblici registri esistevano, in cui era riferito lo stato di tutte le proprietà dell'Italia (1).

34. Dopo che Roma estese le sue conquiste alla maggior parte del mondo conosciuto, sorsero, un po' alla volta, innumerevoli diritti di pegno tacito o legale; la maggior parte dei quali vincolava l'intiero patrimonio del debitore, e molti anzi, senza riguardo all'epoca della loro origine, godevano la preferenza di fronte a tutti i diritti di pegno non privilegiati. Con l'impero sorse il *privilegium exigendi* del fisco e della moglie. Ai tempi di Caracalla il fisco possedeva il dritto di pegno tacito sui beni dei contribuenti e di coloro che contrattavano con esso. Costantino abolì la *Lex commissoria* e accordò ai minori il pegno legale sui beni del tutore; cosicchè, in complesso, la ipoteca, secondo il dritto romano, cessò di essere conforme ai principii che unicamente possono renderla un istituto efficace, a guarentìgia del creditore (2).

35. I Germani del medio-evo, quando introdussero il diritto di pegno, lo costituirono in guisa che il creditore ottenesse il possesso dell'oggetto pegnorato; lo che per gl'immobili si faceva con una specie di vendita, che si risolveva mercè la restituzione del prezzo: oppure col costituire sul fondo pegnorato una rendita come peso reale, la quale conferiva al creditore una specie di alto dominio in verso del fondo medesimo. Nell'uno e nell'altro caso la specializzazione del fondo pegnorato era completa. Ogni costituzione di pegno su beni immobili doveva essere annunziata dal giudice ai comizi comunali (3).

(1) Roscher, l. c., pag. 861; Troplong, l. c; Cannada-Bartoli, l. c., pag. 9 e segg.; Luzzati, l. c. — cenni storici — pag. XI.

(2) Roscher, l. c., pag. 862.

(3) Roscher, l. c., pag. 861.

36. I Galli pare che avessero avuto costumi propri: adottarono poi l'ipoteca secondo i Romani, e quando i Franchi conquistarono la Gallia, lasciarono a quelli le loro leggi anche in materia ipotecaria (1).

37. Durante le invasioni barbariche, Ripuarii, Alamanni, Bavari si presentano a noi senza un vero e proprio diritto ipotecario, ma con consuetudini e leggi che assicuravano una certa pubblicità in materia di cessioni d'immobili (2).

Quel che si sa su questo soggetto è ben poco a fronte di ciò che resta a sapersi.

38. Pare che nell'epoca feudale i vassalli non potessero dare i fondi in pegno senza il consenso del feudatario: i possessori di beni allodiali però potevano liberamente far questo. Ma le prove storiche di tutto ciò non abbondano, o almeno non sono a noi abbastanza note; del resto mancano quasi di ogni luogo i particolari.

39. In quanto alla pubblicità delle vendite in Francia, il Wolowski ci dà qualche notizia, sebbene scarsamente.

I signori pretendevano di possedere il dominio diretto di tutti gl'immobili compresi nel territorio loro, e non investivano il nuovo possessore che previo il pagamento d'una forte tassa; quindi badavano acciò alcuna mutazione di diritti reali non potesse sfuggire alla loro conoscenza. Facevano pertanto iscrivere il nuovo titolare su registri tenuti dai loro ufficiali. Quindi la pubblicità delle ipoteche, come quella dell'usufrutto, delle servitù e della proprietà fondiaria, divenne il diritto della Francia durante la feudalità (3).

Molti dubbi ci lascia l'esposizione del Wolowski, fra i quali il più grave questo, se cioè l'espropriazione forzata era conciliabile col diritto feudale.

---

(1) Wolowski, art. *Hypotheque.*

(2) Luzzati, l. c., pag. XVII.

(3) Articolo *Hypotheque.*

40. Secondo Roscher (1), in sul cadere del medioevo la maggior parte delle popolazioni latine e germaniche adottarono, insieme alle altre leggi romane, anche il degenerato diritto ipotecario della cadente antichità (2); con che in quasi tutta Europa svanì la pubblicità del pegno.

41. Nondimeno Amburgo ebbe nel secolo XIII il *libro civico*, nel quale s'iscrivevano i diritti di pegno; però la iscrizione non era condizione essenziale per la validità del contratto. Venezia, verso la stessa epoca, ebbe gli Ufficiali delle ipoteche (*esaminatori*), e nel 1258 istituì formali registri ipotecari (*notatorio delle notificazioni*), nei quali dovevano iscriversi, con riferenza al principio della proprietà, tutti i diritti e le pretese inverso la proprietà fondiaria (3). Ma il Luzzati crede che appo i comuni italiani Venezia formava un'eccezione al sistema romano, eccezione che non era unica, perchè la repubblica di Sassari, nel 1316, pubblicava un codice di statuti, nel quale si ordinava la registrazione e la pubblicazione dei beni ipotecati (4).

42. Abbiamo taciuto dell'Inghilterra, perchè s'ignorano i suoi costumi antichi, ed essa non ha avuto fino ai nostri giorni l'istituto dell'ipoteca. Vi si è supplito con la convenzione che le antiche leggi chiamavano *mortuum vadium* (5), e che oggi si chiama *mortgage*, che consiste in una specie di vendita a termine con patto di riscatto.

43. Così siamo venuti fino all'epoca moderna senza poter riscontrare, salvo poche eccezioni, altro che il

---

(1) L. c., pag. 862.

(2) La Norvegia non adottava il diritto romano in fatto d'ipoteca.

(3) Roscher, l. c., pag. 861 e 864.

(4) L. c., pag. 28 e 29.

(5) Forse il *vadium* è accorciatura di *vadimonium*, pegno; così si tradurrebbe il nome del contratto in *pegno morto*.

predominio del diritto romano degenerato, negazione degli elementi costitutivi della solidità del pegno.

In Francia, come narra Wolowski, sotto Enrico III, nel 1581, si tentò di allontanarsi da questo diritto funesto pel credito fondiario; ma il decreto, che aveva stabilito la riforma, incontrò tante opposizioni da parte di quanti trovavan comodo eludere il diritto dei creditori, che sette anni dopo dovette essere abrogato.

Nel 1606 Sully, sapiente ministro di Enrico IV, non ebbe miglior fortuna.

Colbert, l'anno 1673, creò registri pubblici, nei quali dovevansi annotare tutti i contratti ipotecari e varii diritti reali, tra i quali l'usufrutto creato per convenzione, e stabilì un sistema di pubblicità; assai monco però, come quello che ammetteva la generalità, la clandestinità parziale e l'iscrizione differita dell'ipoteca. Malgrado i suoi difetti questo sistema era grande progresso; ma furono tante le opposizioni dei nobili, che non volevano fossero noti i debiti da essi contratti, quanto, passato un anno appena, la legge venne abolita.

44. L'ordinanza del 1771, meno radicale delle precedenti, riuscì più fortunata; ma lasciò la Francia in balìa della generalità e della clandestinità dell'ipoteca.

45. Dopo scoppiata la rivoluzione, il 9 messidoro, anno III (28 giugno 1795), fu pubblicata una legge la quale è notevole per tre disposizioni principali: la prima che stabiliva la pubblicità dell'ipoteca, la seconda che ne disponeva la specialità, la terza che voleva provvedere all'incremento del credito fondiario (1). Lasciando da parte la terza disposizione, della quale tratteremo in appresso, e che, pel modo come fu attuata nella legge, trasse a rovina tutto l'insieme; diremo che la pubblicità era infirmata dal diritto del creditore di prendere l'iscrizione infra 30 giorni, con effetto retroattivo dalla

(1) Levita, *De la réforme hypothécaire*, pag. 21. Paris, 1852.

data del contratto, e che la specialità era offesa dalla facoltà di estendere l'ipoteca sopra tutti i beni presenti e futuri del debitore (1).

46. Sopravvenne poi la legge dell'11 brumale, anno VII (1799). Essa stabilì che fosser valide, sotto la condizione dell'iscrizione, l'ipoteca convenzionale, la giudiziaria e la legale, e che gli atti traslativi di proprietà non potessero essere opposti ai terzi se non dopo trascritti. Aveva però il difetto di non provvedere alla pubblicità di tutti i pesi e diritti interessanti i terzi, quali le servitù, i diritti d'uso, d'abitazione e via dicendo (2).

47. Il Codice civile che s'intitolò da Napoleone infine, dopo lunghe discussioni in seno al Consiglio di Stato, alle quali prese parte il Primo Console, statuì in materia ipotecaria: 1° la pubblicità dell'ipoteca in massima; 2° la specialità per l'ipoteca convenzionale; 3° la generalità per l'ipoteca giudiziaria; 4° la preferenza per l'ipoteca legale delle donne e dei minori sui diritti del compratore e del creditore. La *pubblicità* e la *specialità* ricevevano profonda ferita; la riceveva del pari la *realtà*, per non essere stata dichiarata obbligatoria la trascrizione dell'atto di vendita affinchè potesse essere opposto ai terzi.

Le conseguenze pel compratore e pel creditore non potevano essere liete. Il De Courdemanche, nella sua classica opera, porta numerosi esempi di compratori e di mutuanti su ipoteca i cui interessi andavano in rovina (3).

Il Troplong, pur respingendo l'esagerazione che il credito fosse stato ferito al cuore dai vizi del regime, enumera questi vizi con quello splendore di forma e

(1) Luzzati, l. c., pag. LXIV.

(2) Levita, l. c., pag. 22 e 23; Troplong, l. c., *préface*, pagina 20.

(3) *Du danger de prêter sur hypothèque et d'acquérir des immeubles*, pag. 176 a 327. Paris, 1830.

con quella precisione che son propri del sommo giureconsulto, e reca esempi numerosi dei danni che essi apportavano (1). Si oppone nondimeno eloquentemente alla iscrizione delle ipoteche legali delle donne e dei minori; ma in questa parte, a nostro povero avviso, s'inganna, come è provato dalle legislazioni che han saputo tutelarne i diritti senza offendere il principio della pubblicità.

48. Economisti e giuristi s'univano nell'invocare che i difetti s'emendassero; e tra i propugnatori della riforma notiamo Pellegrino Rossi (2), Wolowski (3) e Dupuynode (4).

La legge 23 marzo 1855, che prescrisse la trascrizione di tutti i diritti reali, e la legge 21 maggio 1858, che regolò i diritti dei creditori godenti ipoteca legale senza la formalità dell'iscrizione, soddisfecero in parte a questi voti.

49. Dove le armi francesi trionfanti, imperarono, il Codice Napoleone s'introdusse, ovvero le legislazioni locali furono da esso dominate. Questa sorte naturalmente toccò anche all'Italia debole e divisa; ma se per altri rispetti ebbe essa a deplorare la signoria francese, non fu per lei sventura certamente l'attuazione di quel Codice; fu invece un bene anche in materia ipotecaria, poichè, se il sistema francese era difettoso, lo era meno di quelli esistenti in Italia. La generalità dell'ipoteca e la sua clandestinità più o meno erano comuni (5); nè la realtà del pegno era meglio assicurata — se si eccettui la Sicilia, in quanto alle ven-

(1) L. c., pag. 12 e seguenti.

(2) *Corso di Economia Politica.* Nella Biblioteca dell'Economista, 1ª serie, vol. IX, pag. 705.

(3) *Journal des Économistes,* octobre 1844.

(4) *Della proprietà territoriale,* capitolo V, pag. 171. Nel volume II, 2ª serie della Biblioteca dell'Economista.

(5) Luzzati, l. c., cenni storici, pag. XXIX e seguenti.

dite sanzionate dal re (1). Siffatto stato di cose non era però tollerato in buona pace dai sapienti (2), e la riforma opiniamo sarebbe venuta anche senza l'opera della rivoluzione francese, però molto più tarda.

Nondimeno i varii Codici italiani risentirono quale più quale meno delle imperfezioni di quello francese (3), e solo il Lombardo-Veneto raggiungeva la pubblicità e la specialità coll'introduzione graduale, ma non compiuta, del Codice austriaco (4).

50. Le menti più elette invocavano riforme (5). Riunite ad unità le sparse membra del Bel Paese, si diede mano ad elaborare un Codice civile pel Regno tutto.

« Preceduto da tre progetti del Governo, l'ultimo dei quali fu accompagnato da una dottissima relazione del Pisanelli; riveduto ed emendato da una commissione senatoria, la quale presentò un'estesa relazione, della cui dottrina rispondono i nomi di Vigliani, De Foresta e Vacca; discusso sulle generali nei due rami del Parlamento; coordinato da una commissione composta del miglior nerbo dei nostri giureconsulti, la cui

---

(1) V. Tomasino, *Le vendite col verbo regio e scudo di perpetua salvaguardia in Sicilia*. Palermo, 1859.

(2) V. particolarmente quanto dice in proposito il Genovesi, *Lezioni di Economia Civile*, nella 1ª serie della Biblioteca dell'Economista, vol. III, pag. 230 e 231.

(3) Confronta in Delvitto, vol. VII, i Codici Estense, Albertino, Parmense, Due Sicilie, il Sovrano *Motu proprio* ed il Regolamento toscano, il Regolamento pontificio col Codice Napoleone.

(4) Iacini, l. c., pag. 525 e 527.

(5) Per Napoli e Sicilia notiamo gli scritti di Cassisi, *Osservazioni sul titolo XIX delle leggi civili* (Palermo, 1851) e il De Geronimo, *Istituzione di credito e regime ipotecario per le Due Sicilie* (Napoli, 1846).

I difetti del sistema ipotecario poi trassero un siciliano, Diego Orlando (*Memoria sul sistema ipotecario del Codice francese*, Palermo, 1854), ad invocare l'abolizione dell'ipoteca ed il governo del credito coi principii del sistema delle obbligazioni e la pubblicità.

laboriosa opera lo arricchiva altresì della pubblicazione dei processi verbali delle loro sedute; e per ultimo sanzionato dal Re coll'appoggio di altra chiarissima relazione del Vacca, non potea non riuscire un'opera degna della sapienza italiana » (1).

In fatto d'ipoteca il legislatore italiano, se non raggiunse la perfezione, sancì la *pubblicità*, la *specialità* e la *priorità*, in modo da meritare l'elogio dei giureconsulti e degli economisti, ed il nuovo Codice fu quindi un grande progresso sulle leggi italiche anteriori e sulle leggi francesi.

Ma in quanto alla *realtà*, che noi ponemmo come uno degli elementi costitutivi della solidità del pegno, mancando la prescrizione che non sia riconosciuto come proprietario chi non è inscritto in pubblici registri, ci resta ancora molto cammino a percorrere (2).

Se a questo si aggiunge che abbiamo, generalmente parlando, catasti vecchi, male ordinati e peggio conservati, sarà giustificato il desiderio generale di opportuni miglioramenti.

Il cuore si apre tuttavia a liete speranze.

Mercè la legge 1° marzo 1886, che riordina l'imposta fondiaria, noi ci avviamo ad avere un buon catasto, conforme cioè alle esigenze della scienza e della pratica.

Nè questo solo: l'art. 8 di detta legge dispone:

« Con altra legge saranno determinati gli effetti « giuridici del catasto e le riforme che occorressero a « tal fine nella legislazione civile. Il governo dovrà pre-

---

(1) Così bellamente il Foschini, *Motivi del Codice Civile*, 2ª edizione, 1868.

(2) Su questo difetto gravissimo del nostro sistema ipotecario e su altri di minore portata, ma certamente non leggieri, confronta Luzzati, l. c., prefazione, pag. LXXXII e seguenti, e Cannada-Bartoli, l. c., introduzione, capo III, *Critica sui sistemi di pubblicità*, pag. 22.

« sentare il relativo disegno di legge entro due anni
« dalla promulgazione della presente legge ».

Si è promesso più volte di ubbidire a questa prescrizione; ci auguriamo che, quando i lavori del catasto saranno più innanzi, si verrà all'atto con una legge ben pensata, e che faccia onore alla patria.

51. Nè la scarsa realtà del pegno è difetto della sola legislazione italiana. Oramai in Europa le altre condizioni si sono presso a poco raggiunte, ma per questa c'è ancora da far molto cammino (1); però tutte si rinvengono, e compiutamente, attuate soltanto appo i Tedeschi e quegli altri popoli che ne hanno imitato il sapiente ordinamento ipotecario.

52. A cominciare dall'*ordinanza per il concorso e per le ipoteche* del 1722, la Prussia si emancipava dal diritto romano, e stabiliva un sistema che tutti gli scrittori competenti in fatto di dottrine giuridiche ed economiche additano come perfetto, e che è stato imitato, a poco a poco, dall'intiera Germania, dall'Austria, dalla Grecia, da tutti o quasi tutti i Cantoni svizzeri.

Il sistema attuale vien detto dell'*intavolazione* (*intabulirung*) o *tavolare*.

Esso, nelle sue grandi linee, consiste in questo, che nessun diritto di proprietà o altro diritto reale è riconosciuto, se non è annotato, e determinatamente, nel registro a ciò destinato; e che, in corrispondenza a questo registro, esiste un catasto, il quale determina i confini degl'immobili e i successivi cambiamenti che avvengono per qualsiasi causa.

Così la *realtà* e la *pubblicità* sono piene, ed unite alla *specialità* ed alla *priorità*, pure garantite, costituiscono un insieme che risponde in tutto e per tutto alle esigenze della scienza e della pratica (2).

---

(1) Nulla conosciamo in proposito sulla Spagna, Russia e Svezia.

(2) Roscher, l. c., pag. 864 e seg.; Luzzati, l. c., prefazione, pagina CI; Cannada-Bartoli, l. c.; Allocchio, *Il credito fondiario e*

È chiaro che non bastano le riforme dei Codici per arrivare a questo segno: occorrono riforme sul modo di stabilire e tenere al corrente i registri ipotecari ed il catasto.

Le recenti novità fatte in questo senso a Ginevra sono quindi giustamente ammirate e desiderate in Francia.

E come no, quando, per testimonianza del Wolowski, la maggior parte degli immobili situati nei dipartimenti sono sprovvisti di titoli di proprietà in regola, e quando le proprietà sono così malamente delimitate che, nel solo anno 1869, più di 12.600 *azioni possessorie* furono deferite ai giudici di pace e centinaia portate in appello davanti i tribunali civili? (1).

53. Il sistema *tavolare*, si voglia o no, sarà nell'avvenire il sistema comune ai paesi inciviliti, come quello che contiene tutti gli elementi costitutivi della solidità del pegno (2).

Nè ci fa impressione se la Gran Bretagna ancora

---

il suo ordinamento in Italia, pag. 19 e seg.; id , *Il credito fondiario in Italia, fatti e desideri*, pag. 179; Royer, *Des institutions de crédit foncier en Allemagne et en Belgique*, terza parte, *du régime hypothécaire*. Paris, 1845.

(1) V. Lanfranc de Panthou, *Études de législation comparée*. Les codes français comparés aux codes de Genève, de Belgique et d'Allemagne, pag. 74 e seg. (Paris, 1878); ed Hély d'Oissel, *La rénovation du cadastre et la péréquation de l'impôt foncier*, articolo della *Revue des deux mondes*, 1874, pag. 887 e seg.

In quanto ai numerosi immobili che in Francia trovansi sforniti di titolo legale, lo Chevalier propone sia imitato ciò che fece Robert Peel in Irlanda istituendo l'*Encumbered estates court*, tribunale che ebbe poi missione di consegnare ai proprietari titoli di proprietà in regola, dietro le opportune indagini (V. *Exposition universelle du 1867 à Paris, Rapports du Jury international*, tome premier, *introduction*, pag. CCXXXVI).

(2) Da noi la Giunta per l'inchiesta agraria è stata pienamente di accordo nel considerare *il cadastro geometrico come indispensabile per l'accertamento della proprietà, ed il si-*

manchi di un completo sistema ipotecario, e di ben tenuti registri, per una specie di repugnanza alla pubblicità, che lo Stuart-Mill (1) ha giustamente biasimato; gl'inconvenienti che ne derivano non sono leggieri (2), e verrà tempo in cui il *mortgage* resterà come monumento di archeologia legale: e già ne vediamo i segni precursori nello studio del sistema Torrens promosso in quel paese anche mediante pubblicazioni ordinate dalla Camera dei Comuni (3).

---

stema d'intavolazione come favorevole allo sviluppo del credito fondiario. V. la citata *Relazione* di Stefano Iacini.

(1) *Principii di Economia Politica,* nella 1ª serie della Biblioteca dell'Economista, vol. XII, pag. 1029.

(2) V. Mac Culloch, *Principii di Economia Politica,* nella detta collezione, vol XIII, pag. 137.

(3) V. *Journal des Économistes*, octobre 1882, articolo del sig. Yves Guyot, intitolato *La propriété foncière et le systeme Torrens.* Questo sistema è dal Guyot propugnato in relazione alla cosidetta *mobilizzazione del suolo.* Ce ne occuperemo più tardi; qui l'abbiamo citato perchè esso implica la massima pubblicità.

Sezione B.

Il complicato sistema delle procedure per le espropriazioni.

54. Carattere generale delle procedure per le espropriazioni. — 55. Conseguenze disastrose pel mutuante e pel mutuatario. — 56. La procedura in Francia. — 57. Il Piemonte. — 58. La recente legislazione ginevrina non è esente da difetti. — 59. Lentezze della procedura italiana. — 60. Quali riforme possono togliere il male dalla radice? Nostra incompetenza; discordia fra gli scrittori. — 61. Voti.

54. Nel capitolo II dicemmo che, tra le condizioni necessarie cui deve soddisfare il credito fondiario per riuscire agevole al possidente e conveniente al capitalista, àvvi quella che il mutuante, quante volte il mutuatario manchi al pagamento entro il termine stabilito, possa procedere all'espropriazione facilmente e senza molta perdita di tempo. Ora la legislazione, vuoi per una specie di pietà tradizionale verso il debitore, vuoi per un rispetto esagerato verso il dritto di proprietà, vuoi per soverchia tutela dei varii interessi che sono in giuoco nella espropriazione; ha circondato questa parte del Codice di procedura civile di numerose e complicate formalità, ha accordato termini non brevi, ed ha pôrto il fianco siffattamente ai cavilli forensi, da rendere l'espropriazione, anzichè facile e breve, difficile e lunga.

55. Si è creduto forse così di giovare al mutuatario, ma invece si è fatto l'utile dei legulei e si è nociuto ingiustamente ai creditori; si è fatto poi un gran male ai debitori, poichè *tutte le volte che si attraversa l'azione legittima di chi ha fatto il prestito,* come nota il Dupuynode, *non si fa che giovare all'usura* (1).

(1) L. c., pag. 193.

Spesso il creditore ha bensì in suo favore la legge, ma per farla eseguire contro le arti di un abile cavillatore, deve sottomettersi a tanta perdita di tempo, a tanti disturbi, a tante anticipazioni di spese processuali, compensate, ma solo in fine di un lungo litigio, dal debitore soccombente, che, in paragone di tali inconvenienti, le grandini, le siccità ed i disturbi che sogliono affliggere i proprietari, sono di gran lunga preferibili (1).

Qual meraviglia quindi che il capitalista richieda un interesse più elevato di quello che suolsi pretendere negli affari commerciali?

56. Nè si creda che queste affermazioni sieno esagerate. Nell'inchiesta sul credito fondiario, alla quale procedette il Consiglio di Stato di Francia nel 1850, il sig. Silvy, direttore della *Cassa ipotecaria,* interrogato sopra le cause che motivarono la rovina di quella Instituzione di credito fondiario, le attribuisce segnatamente agli incagli frapposti dalla legislazione stessa.

A tale proposito il sig. Silvy cita un'espropriazione forzata, incominciata dalla *Cassa ipotecaria* nel 1827 e terminata nel 1844, e nella quale occorsero 172 incidenti, 172 giudizi, 172 appelli, varii ricorsi in cassazione, e di cui le spese salirono a oltre 300.000 franchi (2).

Egli è vero che la deposizione del signor Silvy riguarda il periodo nel quale in gran parte vigeva la

---

(1) Queste parole incisive sono di Stefano Iacini. V. l. c., pag. 527.

Egli poi, nella citata *Relazione,* a nome della Giunta per l'inchiesta agraria, invoca « una procedura per le cause civili « meno costosa e più spiccia, in modo che il piccolo possessore « corra minor rischio di essere oppresso dal grande, in causa della « entità delle spese incontrate, anche quando i tribunali dànno « ragione al primo, e condannano la parte soccombente a sop- « portare gli oneri del processo ».

(2) Salmour, *Dell'ordinamento del credito fondiario negli Stati Sardi,* Torino, 1853, pag. 172.

legge del 1806 (1), e che la legge 2 giugno 1841, sulle vendite giudiziarie, è assai migliore della precedente; nondimeno nè questa è al coverto d'ogni censura, nè essa da sola poteva bastare a rendere semplice e celere il procedimento nel suo insieme. Così, p. e., lentamente procedono i giudizi di graduazione (*ordre*). Dal 1841 al 1845, su 1000 di tali giudizi, 235 terminarono entro 6 mesi, 357 furono compiuti dal settimo al dodicesimo mese, 253 dal tredicesimo al ventiquattresimo e 155 dopo due anni.

Durante i cinque anni seguenti (1846 a 1850), gl'indugi sono stati presso a poco i medesimi. Vi sono state 272 procedure su 1000, poco più di un quarto, compiute entro sei mesi; 329 dal settimo al dodicesimo mese; 243 dal tredicesimo al ventiquattresimo, e 156 dopo due anni (2).

---

(1) Su questa legge il Piogey dà un giudizio e taluni particolari che vogliamo riportare: « Dans la crainte d'être imprévoyante, surchargea la procédure des formalités inutiles, nuisibles par les complications et les dépenses qu'elle occasionnait. Voici le tableau succinct de ces formalités: 1° Commandement; 2° Procès verbal de saisie; 3° Transcription de la saisie à la conservation dés hypothèques; 4° Transcription au greffe du tribunal; 5° Dénonciation au saisi; 6° Insertion d'un extrait de la saisie au tableau placé dans l'auditoire du tribunal; 7° Insertion de cet extrait dans les journaux; 8° Affichage dans divers lieux; 9° Notification aux créanciers inscrits du placard d'affiches; 10° Transcription de ce placard; 11° Dépôt du cahier des charges au greffe; 12° Pubblication du cahier des charges à l'audience de quinzaine en quinzaine, trois fois au moins avant l'adjudication préparatoire; 13° Nouvelles annonces dans les journaux, et nouveaux placards, huit jours au moins avant l'adjudication préparatoire; 14° Adjudication préparatoire; 15° Nouvelles annonces et nouveaux placards dans les quinze jours de cette adjudication; 16° Enfin l'adjudication définitive » (V. *De l'influence des lois de procédure civile sur le crédit foncier en France*, pag. 66. Paris, 1855).

(2) Piogey, l. c., pag. 205.

57. Venendo agli antichi Stati italiani, possiamo solo dire che il Salmour, parlando della dichiarazione del Silvy, dice che la legge francese del 1806 era tuttavia migliore di quella vigente in Piemonte (1). Figurarsi che ben di Dio!

58. Nè si creda che le legislazioni più recenti non lascino molto a desiderare da questo lato; la legge del Cantone di Ginevra ha creduto stabilire, per esempio, che, anche dopo l'aggiudicazione degl'immobili espropriati. fosse permesso attaccare l'ordinanza che la decretava, per irregolarità di forma che avrebbero potuto, e per conseguenza avrebbero dovuto, essere rilevate prima che questa aggiudicazione non fosse intervenuta (art. 519 a 623); la qual cosa desta giustamente la sorpresa del Lanfranc de Panthou, il quale esclama a questo proposito: « Bisogna ben persuadersi che più in questo caso le formalità si moltiplicano, e più i capitali si allontanano, e più gl'immobili espropriati sono esposti ad essere venduti a vil prezzo! » (2).

59. Per l'Italia lamentiamo tutti la lentezza desolante dei giudizi; e relativamente al soggetto che trattiamo, anche quando non si avesse da fare con un avversario ostinato, ed il caso fosse semplice, l'espropriazione non si potrebbe compiere in meno di un anno. Dalle notizie poi fornite al Congresso del credito fondiario dal rappresentante del Monte dei Paschi di Siena, rileviamo che la durata approssimativa dei giudizi di esecuzione immobiliare, dall'Istituto sostenuti, è stata da 2 a 4 anni; ed il rappresentante del credito fondiario del Banco di Napoli, nella relazione presentata al Congresso istesso, lamenta le cavillazioni forensi cui i debitori ricorrono per protrarre, quanto è più possibile, gli effetti della coercizione forzata, e dice queste parole, che sono molto gravi: « Non mi fo a spiegare « quali e quante difficoltà produca la materia conten-

(1) L. c.
(2) L. c., pag. 110 e 111.

« ziosa del credito fondiario. Sarebbe lungo farne menzione » (1).

60. Noi siamo affatto incompetenti a giudicare quali specificatamente dovrebbero essere le riforme da apportarsi alla procedura per l'espropriazione. V'hanno scrittori i quali, come Royer (2) e Iacini (3), invocano un'esecuzione pronta, energica, simile a quella che regola gli affari commerciali; altri, come Troplong (4), fan voti soltanto che la procedura si liberi delle formalità inutili e delle lentezze esagerate che imbarazzano la sua azione, ma ritengono che, fino a quando sarà uopo di ponderare i dritti rivali che esistono ed esisteranno sulla proprietà fondiaria, la procedura sarà una macchina complicata nei suoi movimenti.

61. A noi non è lecito se non l'unirci a quanti fan rilevare i mali, ed invocare che si rimedii: il resto spetta agli uomini competenti. Pei rimedii, in poche parole, noi vorremmo col Rossi una procedura più rapida, più semplice, meno costosa, la quale mettesse i creditori al sicuro del malvolere particolare, e li proteggesse contro la cabala e contro quegli azzeccagarbugli, i quali delle formalità giudiziarie fanno loro mestiere e traffico (5).

---

(1) *Atti del congresso*, pag. 38, 39, 279 e 280.

(2) *Des institutions de crédit foncier en Allemagne et en Belgique*, pag. 455.

(3) L. c., pag. 527.

(4) L. c., pag. 12.

(5) *Corso di Economia Politica*, nel vol. IX, 1ª serie della Biblioteca dell'Economista, pag. 705.

Sezione C.

Gl'incagli che derivano dall'ordinamento fiscale e finanziario.

62. Spese occorrenti in Francia per un contratto di compra-vendita. — 63. Spese occorrenti in Italia. — 64. Quanto costa in Francia e nel Belgio un contratto di mutuo della somma di 500 lire. — 65. Quanto costava in Piemonte. — 66. Quanto costa in Italia. — 67. Che spesa deve sostenersi in Francia ed in Italia per la espropriazione di un immobile di minimo valore. — 68. Non ci è possibile un esteso lavoro comparativo; conseguenza che si può tirare da quel che si conosce. — 69. Voto del Dupuynode. — 70. Difficoltà nascenti per l'Italia dalle sue condizioni finanziarie e dalle condizioni politiche dell'Europa; se queste condizioni mutassero in meglio, si potrebbe sperare che una trasformazione tributaria tolga questi incagli?

62. Quasi gli ostacoli fino ad ora annoverati non bastassero, altri ve ne sono dipendenti dall'ordinamento fiscale e finanziario.

Noi li divideremo in tre categorie: spese per i trasferimenti di proprietà in seguito a contratti di compra-vendita; spese pei contratti di mutuo ipotecario; spese pei giudizi di espropriazione.

Le spese occorrenti per il trasferimento degl'immobili sono così enormi in Francia, che devono considerarsi come la causa principale del fatto che notava il sig. Fremy, nel 1855, in una sua relazione agli azionisti del *Crédit foncier,* e che prima di lui aveva notato il Wolowski, cioè che è considerevole il numero dei proprietari che possiede di fatto e non di diritto (1).

Dice infatti il Dupuynode: « Avvi infine un'ultima « causa d'incertezza nella proprietà: spesso, per effetto « delle enormi imposte che colpiscono le alienazioni,

(1) Hély d'Oissel, l. c.

« i beni parcellari si trasferiscono facendo a meno di « ogni prova scritta, e più tardi la ricerca degli an« tichi titoli porterebbe spese troppo gravi per poter« visi decidere quando si tratta di terre poco estese » (1).

Le tasse di registro e bollo son così gravi, che se la proprietà subisce una diecina di mutamenti, il fisco ne assorbe l'intiero valore. E si noti che non teniamo conto di ciò che costa il servizio del notaio, servizio che si estima nientemeno costare il 3 % del valore della proprietà (2).

63. In Italia, per trasferire uno stabile per atto fra vivi, a titolo di vendita, si pagano, se il valore dello stabile è di lire 500, lire 52 (10,40 %), cioè lire 34 al fisco (il 6,80 %), lire 18 al notaio (3,60 %); se il valore dello stabile è di lire 1000, si pagano lire 80 (8 %), cioè lire 60 al fisco (6 %), lire 20 al notaio (2 %).

64. In quanto alle spese occorrenti per la stipula-

---

(1) L. c., pag. 179.

(2) Guyot, l. c., pag. 14.

Se quanto afferma l'autore sembrasse esagerato, porteremmo la testimonianza dello Chevalier, che dice: « L'acquireur d'une « terre supporte des frais montant, tout compris, à huit ou dix « pour cent de la valeur » (*Exposition universelle de* 1867 *à Paris*, etc., pag. CCXXVIII).

Eppure noi abbiamo parlato sin qui dei trasferimenti per contratto di compra-vendita!

Che se il lettore volesse avere un'idea di ciò che costa una vendita giudiziaria, quantunque si tratti di cosa estranea al nostro argomento, potremmo notare, col citato Chevalier, che, in forza della tariffa delle spese giudiziarie approvata con decreto del 16 febbraio 1807, le spese sono favolose, specie quando si tratta di vendita di beni d'una eredità in cui vi sono figli minori. La licitazione che deve farsi è la rovina della piccola proprietà.

Tutto il valore è assorbito, se si tratta di meno di 500 fr.; ed anche fino a 1000 fr., se la situazione presenta certe complicazioni, ciò che non è raro, tutto, press'a poco, è divorato (Vedi l. c.).

zione di un mutuo, il sig. Frère-Orban, partendo dai dati tolti da un lavoro del sig. Championniére, stabilisce nel modo seguente i dritti e le spese a cui debbe sottostare in Francia chi prende a mutuo sopra ipoteca una somma di lire 500:

Pel contratto

Registro a 1 % e decimo	fr.	5 50
Bollo della minuta e copia esecutiva (*grosse*)	»	7 50
Notifica all'assicurazione (*signification à l'assurance*)	»	7 25
Estratto per notificare all'assicurazione	»	4 25
Bordereau d'iscrizione	»	6 70
Stato e iscrizione.	»	10 —
Onorari del notaio	»	10 —
Tolale . . .	fr.	51 20

cioè, comprendendovi gli onorari, 10 %, e deducendo gli onorari, 7 %.

Per la quietanza

Registro a 50 cent. per 100 fr. e decimo	fr.	2 75
Bollo della minuta e della spedizione .	»	3 75
Estratto per la radiazione	»	4 25
Radiazione	»	1 35
Onorari	»	9 —
Totale . . .	fr.	21 10

ossia, compresi gli onorari, 4 %; deducendo gli onorari, 2 ½ %.

« Così l'operazione del prestito ultimata costa al « mutuatario in Francia il 14 %, e frutta allo Stato « il 9 ½ %.

« Nel Belgio, prosegue lo stesso ministro, i dritti « di registrazione e d'inscrizione sono gli stessi che

« in Francia, tranne che, invece di 10, vi hanno 30
« centesimi addizionali.

« Per parlare dei soli prestiti sopra proprietà ru-
« rali, un obbligo di 100 franchi richiede al *minimum*
« le spese seguenti:

	Tassa di registro e d'inscrizione . . .		L. 7 15
Diritti di bollo	Minuta del contratto .	L. — 90	4 05
	(*Grosse*) copia esecutiva	» 1 20	
	Certificato o stato dei pesi	» — 45	
	Bordereau e registri di deposito e d'inscrizione.	» 1 50	
	Emolumento del conservatore delle ipoteche pel certificato dei pesi e iscrizioni .		» 2 —
Onorario del notaio	Redazione della minuta . .	L. 10	18 —
	Ruolo di spedizione (*minimum*)	» 3	
	Redazione, *bordereau* ed esame	» 5	
	Totale . . .		L. 31 20

« Dietro questo calcolo, per prendere a mutuo 500
« franchi, conviene fare, nell'esordire dell'operazione,
« un sacrificio di più del 6 %.

« Ciò è l'equivalente di un supplemento d'interessi
« di circa 2 1/4 %, quando il mutuo è contratto per
« tre anni, e dell'1 1/4 %, se è fatto per sei anni, indi-
« pendentemente del costo della quitanza e della ra-
« diazione dell'iscrizione » (1).

65. Pel Piemonte il Salmour calcolava che per un

(1) *Exposé des motifs du projet de loi portant institution d'une Caisse de crédit foncier* (1850). Questo bellissimo lavoro del Frère-Orban si trova per intiero nel Josseau, *Des institutions de crédit foncier et agricole dans les divers États de l'Europe*, pag. 410. Paris, 1851.

mutuo ipotecario di lire 500 occorrevano ben lire 42,85 di spese, cioè:

Fede di cadasto, estimo degli stabili, ecc.	L.	3 50
Insinuazione, carta da bollo per la minuta e copia	»	5 60
Dritto del notaio	»	5 —
Spedizione e bollo	»	3 45
Inscrizione ipotecaria, copia, bollo	»	3 60
Dritto d'inscrizione e vacati	»	3 05
Per la quietanza:		
Insinuazione e bollo	»	3 70
Dritto del notaio	»	5 —
Spedizione e bollo	»	3 45
Altra per la cancellazione	»	3 45
Dritto di cancellazione e vacati	»	3 05
Totale		42 85

le quali, addizionate con l'interesse legale del 5 %, montavano a lire 67,85, cioè al 13,56 % se il mutuo era contratto per un anno, e al 9,25 % se per 2, massima mora di tali contratti (1).

66. Ecco ora quanto si paga in Italia per un mutuo di lire 500:

Pel contratto

Originale:	Carta	L.	1 20
	Ruoli e repertorio	»	2 —
	Tassa di registro	»	4 80
	Onorario	»	5 —
	Archivio	»	— 50
Copia pel registro:	Carta	»	— 60
	Ruoli	»	1 —
	Onorario	»	2 —
Copia esecutiva:	Carta	»	3 60
	Ruoli	»	1 —
	Onorario	»	3 —
Inscrizione		»	9 40
	Totale	L.	34 10

(1) Salmour, *Notizie sopra le principali istituzioni di credito agrario*, 1845, pag. 19. Nell'opera pubblicata nel 1853 conferma questi dati.

cioè, comprendendovi gli onorari, il 6,82 %, e deducendo gli onorari il 3,12 %.

Per la quitanza

Originale: . . .	Carta.	L.	1 20
	Ruoli e repertorio.	»	2 —
	Tassa di registro .	»	2 40
	Onorario e archivio	»	2 45
	Copia pel registro .	»	3 60
	Copia conforme. .	»	5 40
	Radiazione . . .	»	6 —
	Totale . . .	L.	22 85

ossia, compresi gli onorari, il 4,57 %, e deducendo gli onorari, il 2,08 %.

Così l'operazione di prestito ultimata costa al mutuatario l'11,39 %, e frutta allo Stato il 5,18 %. Aggiungendo la ricchezza mobile (lire 0,92 per ogni 100 lire), costa lire 12,31 e dà all'erario il 6.10.

Sempre meno che in Francia, ma più del Belgio e degli ex-Stati Sardi.

67. In quanto alle spese necessarie per la espropriazione di un immobile, esse arrivano in Francia al 112 %, se si tratta di un immobile che valga da 500 franchi in giù (1); a 45 % se si tratta di un valore da

(1) « Interpellato nell'inchiesta del Consiglio di Stato, il signor Glandaz, accreditato causidico di Parigi, sulle spese occorrenti per la espropriazione di uno stabile del valore di lire 500, egli rispose che vi vorrebbero 300 franchi, oltre il diritto proporzionale.

« Altri, interpellati sullo stesso proposito, fecero salire tali spese all'ammontare totale di franchi 500, valore dello stabile espropriando ».

Salmour, *Dell'ordinamento del credito fondiario negli Stati Sardi*, pag. 173.

301 a 1000 franchi; a 26 % se l'immobile vale da 1001 a 2000 franchi. Così il Piogey (1).

Nell'ipotesi in cui non vi siano nè offerta maggiore, nè ulteriori esperimenti d'asta, nè incidenti, nè pubblicità straordinaria, nè più lotti, e che le spese di trasferta, di uscieri e di procuratori non sorpassino la riduzione che subiscono nelle piccole città certi diritti allogati agli uscieri e procuratori nelle grandi; si trova che l'aggiudicatario su sequestro immobiliare paga presso a poco (senza contare i dritti di registro all'atto della notazione):

Per un immobile di	fr. 270	fr. 445	di spese
»	» 500	» 417	»
»	» 1000	» 462	»
»	» 2000	» 487	»
»	» 5000	» 540	»

senza le spese pel giudizio di graduazione (*ordre*), necessario a realizzare il pegno, e che si prendono del pari sull'immobile (2).

Se le nostre informazioni sono esatte, in Italia le spese per un giudizio di espropria d'uno stabile del valore di lire 500, qualora tutto proceda regolarmente e senza incidenti straordinari, ascendono dalle 200 alle 300 lire.

68. Noi non abbiamo gli elementi necessari per fare un esame comparativo tra la Francia, l'Italia e gli altri paesi circa le spese che gravano sui trasferi-

---

(1) *De l'influence des lois de procedure sur le crédit foncier en France*, pag. 83.

(2) Riché, *Exposé des motifs du projet de loi sur les ventes judiciairies d'immeubles, les partages et les purges d'hypothéques* (19 novembre 1867). Citiamo traendo da un lungo brano di questa Relazione, riportato da Chevalier a pag. CCXXXI della *Introduction* ai *Rapports du Jury international.*

menti di proprietà per contratto di compra-vendita, sui mutui con ipoteca, e sui giudizi di espropriazione (1).

Abbiamo però buone ragioni per ritenere che anche nel resto d'Europa esse non sieno leggiere. Possiamo quindi, almeno fino a certo segno, dire in generale con lo Chevalier: « Finchè l'atto di acquistare questo stru-« mento di lavoro (la proprietà fondiaria), o di ven-« derlo, o di darlo in pegno, o di esonerarlo dai debiti « che lo gravano, sarà sottomesso a tasse così elevate, « non è sperabile il miglioramento generale della pro-« duzione agraria » (2).

69. È facile in materia di tributi far voti perchè si tolgano o si diminuiscano, il difficile è che questi voti vengano soddisfatti.

Per la tassa di registro, riferendosi al suo paese, Dupuynode diceva: « Io devo qui ripetere che sarebbe misura di saggia amministrazione diminuire i dritti di registro. Eccessivi come sono, impediscono i movimenti della proprietà, la circolazione dei capitali, e raffreddano ogni spirito d'intrapresa. È egli giusto che il debitore di 94.000 franchi non abbia un soldo per sè dopo di aver venduto un immobile di 100.000 franchi? Il fisco non perderebbe più al diminuire le sue pretenzioni sotto un tal rapporto, di quello che gli uffiziali ministeriali (*sic*) non perderebbero se si abolissero le lunghe procedure. Gli affari si decuplerebbero, tutti avrebbero da guadagnare » (3).

70. Noi vorremmo ripetere lo stesso voto per l'Italia, ed estenderlo. Ma chi può sperare di vederlo esaudito nelle condizioni finanziarie in cui la nostra patria

---

(1) Per l'Inghilterra Chevalier dice (l. c., pag. CCXXVIII): « La propriété s'achète sans être soumise à des droits de muta-« tion qui soient exorbitants. Il est vrai qu'en Angleterre on ren-« contre un autre inconvenient, qui a bien sa gravité: les frais « de justice y sont énormes ».

(2) L. c.

(3) L. c., pag. 193.

si trova, e nelle condizioni politiche in cui versa l'Europa in generale? Che se queste condizioni mutassero in meglio, non sapremmo nulla sperare da una trasformazione tributaria, qualora per isventura prevalesse il concetto *che non si deve chieder nulla a colui che vive coi frutti del suo lavoro e produce quello che è solamente necessario al suo sostentamento, e che l'imposta deve cominciare dove comincia il capitale produttivo* (1).

(1) Discorso tenuto dal deputato Crispi, il 22 ottobre 1882, agli elettori del I collegio di Palermo.

CAPITOLO V.

A DISSIPARE GLI OSTACOLI, È NECESSARIO L'INTERVENTO DELLO STATO, VUOI PER MIGLIORARE LA LEGISLAZIONE, VUOI PER FACILITARE GL'IMPRESTITI A BUONE CONDIZIONI.

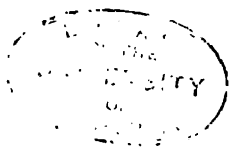
71. Breve ricordo delle condizioni necessarie perchè il credito fondiario riesca agevole al possidente e conveniente al capitalista, e degli ostacoli naturali ed artificiali che impediscono, o possono impedire, che si verifichino queste condizioni. — 72. Riforme occorrenti a dissipare gli ostacoli estrinseci. — 73. Intervento dello Stato. — 74. L'uomo può avvalersi anche delle leggi naturali sfavorevoli, combinandone l'azione in guisa da riuscire favorevoli. — 75. Quale combinazione si potrebbe ideare *a priori* per diradare gli ostacoli di ordine naturale, ossia creazione di un ente morale intermediario tra capitalisti e mutuatarii. — 76. Questa combinazione, che è più o meno un fatto compiuto, non può attuarsi senza l'intervento dello Stato: *a*) per il pagamento a rate delle tasse; *b*) per istabilire le basi di diritto tra l'Istituto e i suoi clienti. — 77. L'intervento è pure necessario e legittimo per ottenere, finchè gli ostacoli artificiali si vogliono conservare, speciali provvedimenti legislativi a favore degli Istituti di credito fondiario. — 78. Quando manca l'iniziativa privata, lo Stato può creare, e ove occorra mantenere, cotesti Istituti. — 79. Metodi diversi per la costituzione di quest'ente intermediario privilegiato. — 80. Mobilizzazione del suolo. — 81. Nostra doppia classificazione. — 82. Perchè non accettiamo quella del Salmour.

71. Sin qui abbiamo visto che il credito fondiario può riuscire agevole al possidente quando: 1° pel mutuo si paga un interesse uguale o inferiore al reddito netto; 2° il capitale si può scontare a rate, e in un lungo periodo di tempo, mediante ammortizzazione; 3° il con-

tratto di mutuo costa poco; e che il credito fondiario può riuscire conveniente al capitalista alle seguenti condizioni: 1° sicurezza che gl'interessi saranno pagati e il pegno non deteriorerà; 2° sicurezza che il pegno veramente appartenga al mutuatario; 3° sicurezza che nessuno possa sul pegno esperire più tardi diritti prima ignoti; 4° convincimento che l'espropriazione possa avvenire presto, e senza gravi spese; 5° certezza che la somma mutuata si possa riavere a richiesta (capitolo II).

Le quali condizioni si completano a vicenda e formano unico sistema, perchè, eccetto l'antinomia tra capitale e proprietà in quanto al modo di restituzione, tutto ciò che rende il prestito conveniente pel capitalista lo rende agevole pel mutuatario.

Vedemmo poi (capitolo III) che vi sono ostacoli intrinseci, i quali impediscono il verificarsi di queste condizioni, cioè: 1° probabilità che gl'interessi non siano pagati puntualmente, e che il pegno deteriori; 2° impossibilità del pagamento in unica volta e a vista (od a scadenza vicina) da parte dei proprietari di case o campi, con una aggravante quando si tratta d'impiego a vantaggio dell'agricoltura; 3° impossibilità che i capitalisti accettino altro pagamento tranne quello in unica volta e a richiesta o scadenza vicina. Vedemmo infine (capitolo IV) che vi possono essere ostacoli estrinseci, capaci d'impedire che si verifichino quelle condizioni, cioè: 1° il vizioso sistema delle ipoteche; 2° il complicato sistema delle procedure per la espropriazione; 3° gl'incagli che derivano dall'ordinamento fiscale e finanziario.

72. Nel detto capitolo IV indicammo le riforme occorrenti a dissipare gli ostacoli estrinseci, cioè: 1° miglioramento del diritto ipotecario, combinato colle riforme dei registri ipotecari e del catasto, sino a raggiungere la perfezione del *sistema tavolare;* 2° riduzione a semplicità delle procedure per la espropriazione; 3° diminuzione dei tributi che gravano: *a)* i contratti

di compra-vendita; *b*) quelli di mutuo ipotecario; *c*) i giudizi di espropriazione.

73. Tutte queste riforme legislative sono un dovere per lo Stato, e rientrano nella sua missione di tutelare il diritto e di togliere gli ostacoli, che (e qui per opera dello stesso legislatore) impediscono lo svolgimento dell'attività individuale.

L'intervento dello Stato è dunque tanto legittimo quanto necessario.

74. Ma queste riforme non bastano, perchè da esse può venire l'eliminazione degli ostacoli d'ordine artificiale, non l'annullamento di quelli d'ordine naturale, e pei quali non si può dare certezza che gl'interessi sieno regolarmente pagati e che il pegno non deteriori, ed è impossibile che il possidente paghi a scadenza fissa e vicina, come è impossibile che il capitalista si contenti del pagamento per annualità.

L'uomo però, se non può cambiare le leggi naturali, può, rispettandole, combinarne l'azione in modo da ottenerne beni ch'era follia sperare, e da sfuggire parte dei danni ch'esse possono arrecare o isolatamente od in contrasto; epperò, guardato così il problema, le antinomie possono diventare armonie, e l'impossibile possibile.

75. Vediamo se questa combinazione si può nel caso nostro ideare.

Si imagini la creazione di un ente morale, che faccia da intermediario tra capitalisti e proprietari. Suppongasi ch'esso si assicuri della solidità del pegno e del suo valore; che, ad evitare i rischi di deterioramento del pegno, presti soltanto fino alla metà di quanto vale l'immobile; che profitti dei vantaggi offerti dalle compagnie assicuratrici, facendo per ora assicurare gli stabili urbani contro i danni dell'incendio, salvo a fare assicurare più tardi tutti gli stabili contro tutti i danni che le compagnie ammettono nelle loro tariffe; e che costituisca un fondo di riserva per le perdite eventuali: è chiaro come in tal modo si è già

eliminato qualunque rischio che l'immobile, deteriorandosi, possa danneggiare il mutuante.

Procediamo innanzi. Suppongasi altresì che questo agente intermediario, invece di consegnare moneta al possidente, gli consegni uno o più titoli, una o più cartelle, fruttanti un interesse minimo prestabilito, sicchè il debitore possa vendere ai capitalisti questa o queste cartelle, ed i capitalisti possano riscuotere dall'Istituto l'interesse nelle stesse indicato, mediante cedole a staccarsi dal titolo; che ne avverrà? Il capitalista, comprando la cartella, ottiene due vantaggi: il primo che riscuoterà sicuramente gl'interessi, perchè è l'Istituto che li paga; il secondo che egli, volendo riavere il suo capitale, non deve far che questo solo: vendere ad altri il titolo. Ecco tolto l'ostacolo della mancanza di sicurezza matematica che gl'interessi saranno pagati alle epoche stabilite, e tolto quell'ostacolo terribile che si opponeva alla tendenza dei capitalisti di riavere a richiesta il capitale mutuato.

Ma perchè l'Istituto possa pagare un determinato interesse ai capitalisti, deve riceverne uno uguale dai mutuatarii; è uopo altresì ch'essi paghino le tasse che gravano, poco o molto, sul contratto di mutuo, ch'essi rimborsino le spese d'amministrazione, lascino un utile all'ente morale intermediario, lo mettano in grado di costituirsi un fondo di riserva, il quale possa servire a riparare al possibile deterioramento del pegno ed al probabile arresto del pagamento degli interessi da parte di taluno dei mutuatarii.

Chi vieta poi che, a rendere sempre più agevole il prestito al possidente, la spesa per le tasse le quali gravano sul mutuo si divida a rate per tutta la durata di esso, e che il diritto di commissione, comprendente il rimborso delle spese amministrative, l'utile dell'istituto e la quota per la formazione del fondo di riserva, pure si paghi dal proprietario a rate, per tutta la durata del prestito? Dunque, tenendo conto di questa agevolezza, il mutuatario deve pagare un'annualità la

quale comprenda gl'interessi sulle somme di cui è debitore, la rata di tasse, la rata del diritto di commissione.

Nè questo solo: il mutuatario deve pagare l'imprestito. Come? A rate, che comincino l'anno dopo la concessione del prestito, se il mutuo è concesso a proprietari di beni urbani; che comincino dal tempo in cui il capitale impiegato ha principiato a dare reddito sufficiente, se si tratta di beni stabili rurali ed il capitale è stato impiegato a speculazione agraria.

Pertanto l'annualità comprenderà altresì la quota di capitale, con questo però che sia posto in pratica il metodo dell'ammortamento, nel quale annualmente la quota di capitale è aumentata dagli interessi composti delle rate di capitale di già pagate. Così ecco verificata quella condizione favorevole al possidente, che pareva impossibile realizzare, e l'antinomia svanisce come per incanto (1).

Il sistema ancora non è completo. Che cosa farà l'ente morale intermediario di queste quote annuali di capitale? Le tratterrà per sè? Ma allora la cartella equivarrebbe al titolo del debito pubblico, colla differenza che questo basa sulla fiducia verso lo Stato, quella sulla fiducia verso un ente morale, intermediario tra mutuanti e mutuatari; ma la fiducia verso quest'ente sarebbe annullata quand'esso si appropriasse le quote di capitale successivamente pagate dal mutuatario: nessuno vorrebbe impiegare i propri quattrini in un'operazione a fondo perduto, che servirebbe a far fare ad un Istituto guadagni tanto enormi quanto illeciti. Nè lo Stato, che naturalmente tiene all'emissione dei suoi titoli del debito pubblico, potrebbe ammettere l'esistenza di questo strano concorrente.

Resta adunque che l'agente intermediario, restituisca ai capitalisti tanto capitale, quanto annualmente

---

(1) Vedremo a suo tempo sin dove può svanire questa antinomia.

ne riceve, mediante estrazione a sorte, pagamento alla pari, ed annullamento dei titoli corrispondenti.

Ci è sfuggita l'espressione ***pagamento alla pari***, ed occorre quindi una spiegazione. Il titolo di credito così concepito può essere comprato e venduto; coloro quindi che vogliono acquistarlo potranno, secondo le condizioni del mercato, pagarlo più o meno del suo valore d'emissione, dargli cioè un corso superiore alla pari o inferiore. In questo l'Istituto non ha nulla a vederci; ciò riguarda i compratori e venditori delle cartelle: esso deve solamente tanto pagare quanto riceve, e siccome è pagato alla pari, così deve pagare alla pari.

Notisi che il corso del titolo è un indispensabile correttivo dell'interesse fisso. Se c'è cosa mobile è la ragione dell'interesse nel mercato dei capitali: ora il corso si eleverà quando diminuirà tale ragione dell'interesse, si abbasserà coll'alzarsi di questa. Cosicchè l'interesse fisso, combinato colla mobilità del corso, e con tutto l'insieme dell'esposto congegno finanziario, darà per risultamento l'agognata diminuzione del tasso dell'interesse, il quale tenderà ad equilibrarsi col tasso che si paga nelle altre forme di credito (1).

76 Or questa combinazione, che, per lo meno concettualmente, elimina gli ostacoli d'ordine naturale (2), e che non è parto di nostra fantasia, ma, entro certi limiti, è un fatto realizzato da lunga pezza, come vedremo in appresso; non può effettuarsi senza l'intervento dello Stato.

Ed invero può mai avvenire che un Governo deroghi al diritto comune, e consenta il pagamento a rate delle tasse che gravano sul contratto di prestito e dell'imposta che colpisce l'impiego del capitale in mutui, senza una legge che lo autorizzi? L'intervento del

---

(1) Notiamo che si tratta di semplice tendenza. Nel Capo X vedremo da quali leggi economiche questa tendenza è regolata.

(2) Determineremo a suo luogo i limiti di questa eliminazione.

potere sociale è da questa parte indispensabile. Resta a vedere se è legittimo. Noi crediamo di sì, perch'esso dà una facilitazione, toglie un ostacolo, senza che il fisco perda nulla (1).

Oltre a questo può lo Stato completamente esimersi da ogni tutela quando si tratta di istituzioni di credito, se non altro nello stabilire le basi di diritto che debbano regolare le relazioni tra l'Istituto intermediario, i capitalisti ed i proprietari? Certo che no.

Abbiamo quindi due ragioni che rendono necessario l'intervento dello Stato in rapporto a questo intermediario.

77. Ma v'ha di più: le riforme legislative, di cui ci siamo occupati, e che servono a dissipare gli ostacoli d'ordine artificiale, richiedono tempo non breve e studi profondi, e debbono, specialmente quelli che riguardano la procedura, urtare contro i pregiudizii ed abitudini inveterate, e contro l'interesse di coloro che dai cavilli forensi ricavano guadagni non lievi. Laonde riesce più facile in questa materia ottenere qualche cosa di speciale, di eccezionale, anzichè un provvedimento di diritto comune. Diciamo pure la brutta parola, si consentirebbero *privilegi* per iscopi di pubblica utilità, non provvedimenti di carattere generale. Si aspetterà che il convincimento della necessità di riforme aventi carattere generale entri nella coscienza pubblica, e s'imponga al legislatore? Ma allora dovrà, chi sa fino a quando, rinunziarsi ad assidere su basi solide il credito fondiario. Posto il fine, una legislazione speciale e di carattere transitorio non può non riconoscersi necessaria,

---

(1) Ne piace riportare a questo proposito il seguente brano del Passy (art. *Agricolture*):

« Tocca alla legge, ove il suo intervento può essere necessario, sbarazzare gli Stabilimenti di credito fondiario dagli ostacoli che si oppongono alla fondazione loro; le tocca di facilitare le operazioni con tutti i mezzi che siano *conciliabili* col diritto comune ».

e l'intervento dello Stato diventa pure indispensabile per questo motivo.

Resta a vedere se quest'intervento è a ritenersi legittimo.

Se legittimo è l'intervento dello Stato per togliere gli ostacoli che viziose legislazioni oppongono al verificarsi delle condizioni necessarie perchè il credito fondiario riesca agevole al possidente e conveniente al capitalista, legittimo altresì deve reputarsi qualunque provvedimento il quale, anche in linea eccezionale, tolga o diminuisca questi ostacoli, se non altro a favore di un Istituto intermediario tra mutuanti e mutuatari. Così facendo, non si crea una ineguaglianza che ferisce il dritto, ma una che giova al pubblico interesse ed attua il diritto sin dove è possibile.

Si sa d'altronde che in questo caso quello che oggi è diritto di pochi, domani fatalmente sarà diritto di tutti. E già in Francia il Wolowski scriveva, parlando dei privilegi del *Crédit foncier:* « Perchè, con alcune leggiere modificazioni in meglio, questa legge eccezionale non potrebbe diventare la legge comune? » (1). E lo Chevalier diceva: « Io non so trovare buone ragioni perchè non si generalizzino le disposizioni speciali in virtù delle quali il *Crédit foncier*, per un privilegio esclusivo, può avere facilmente ragione delle cosiddette ipoteche legali, ovvero trionfare senza lentezze soverchie del malvolere dei debitori a pagare le annualità alla scadenza » (2). Ed il Congresso del credito fondiario, nella seduta del 29 marzo 1881, faceva voti che le facilitazioni legislative e finanziarie accordate agli Istituti di credito fondiario fossero, entro i limiti del possibile, rese di diritto comune (3).

Noi, adunque, riteniamo che l'intervento dello Stato possa anche per questa parte aversi come legittimo.

---

(1) Art. *Crédit foncier.*

(2) *Introduction,* ecc., pag. CCXXXVI.

(3) *Atti del congresso,* pag. 190.

78. Resta un ultimo punto ad esaminare, cioè se, per la costituzione di quest'ente morale intermediario e privilegiato, debba ammettersi transitoriamente quest'intervento, onde supplire al difetto d'iniziativa privata.

Se scopo supremo, unico diremmo, della esistenza dell'umanità, è lo sviluppo dell'attività sua nello spazio e nel tempo, destinata alla conservazione e al perfezionamento dei singoli; e se, fin dove giungono le forze dell'individuo e delle private associazioni, il potere sociale non ha ragione d'intervenire col suo aiuto; quando queste forze non bastano, è legittimo l'intervento del Comune, della Provincia e dello Stato per aiutarle o permanentemente o in modo transitorio. Epperò, applicando al caso nostro ciò che diceva Adamo Smith, cioè che lo Stato debba creare e mantenere certi Istituti di pubblica utilità che i privati non possono; noi, in massima, e riserbandoci di tornare più tardi sull'argomento, riteniamo che lo Stato possa e debba, secondo le condizioni speciali di tempo e di luogo, supplire alla mancanza d'iniziativa privata, e creare, e ove occorra mantenere, enti morali intermediari e privilegiati, intesi a facilitare ai possidenti gl' imprestiti a buone condizioni. Tutto questo però, bene inteso, finchè dura il bisogno e dentro i limiti del bisogno; poichè noi crediamo che l'avvenire in fatto di credito fondiario spetti all' attività privata, ed il nostro ideale è che i proprietari consociati si rendano da sè questo servigio, o lo ricevano da associazioni aventi il carattere della speculazione (1).

79. Ora in pratica questo agente intermediario è stato costituito:

1° Mediante associazioni degli stessi proprietari;

2° Da compagnie finanziarie aventi scopo di lucro;

---

(1) Questo non esclude, come vedremo, che possa vantaggiosamente il credito fondiario essere esercitato da Istituti di pubblica utilità non aventi il carattere della speculazione.

3° Da enti appositi, creati dallo Stato, da Provincie, da Comuni;

4° Da Istituti di pubblica utilità, non fondati a scopo di lucro, e ai quali lo Stato ha affidato l'esercizio del credito fondiario.

Sono quattro sistemi differenti, che noi dovremo esaminare, e ai quali bisogna aggiungere quello proposto dal Wolowski, e non attuato, nel quale lo Stato la fa direttamente da intermediario.

80. Però il nostro còmpito non può essere così semplice, imperocchè la quistione del credito fondiario non si è voluto risolverla unicamente costituendo un agente intermedio privilegiato, ma ancora si è tentato risolverla mercè la cosiddetta *mobilizzazione del suolo*, che consiste nel rendere la proprietà fondiaria così facilmente commerciabile come la proprietà mobiliare, mediante disposizioni che richiedono lo intervento dello Stato.

Noi non possiamo passare sotto silenzio fatti e proposte che sono oramai acquisiti alla storia della scienza; nè vale il dire che si tratta di teorie giudicate e condannate: si sa che l'errore è l'idra dalle sette teste; e una scienza non deve tenere in non cale i traviamenti dello spirito umano, almeno per evitare che negli stessi si ricada.

81. E poichè la *mobilizzazione del suolo*, pure non occupandoci delle innumerevoli proposte d'ordine secondario, sulle quali si è esercitata la fantasia dei progettisti, si suol dividere in parecchi sistemi, noi divideremo in due la classificazione dei sistemi svariati di credito fondiario: nella prima metteremo quelli intesi a facilitare gl'imprestiti a buone condizioni, mediante la mobilizzazione del suolo, nella seconda quelli che vogliono raggiungere lo stesso scopo per mezzo della creazione di un agente intermediario privilegiato.

Parleremo prima dei sistemi intesi alla mobilizzazione del suolo, affine di sgombrarci il terreno, eliminando i sistemi che non accettiamo.

82. Ci duole qui doverci scostare dalla classificazione proposta dal Salmour (1), e da autori di vaglia accettata.

Egli crede che i molteplici mezzi proposti per ordinare il credito fondiario possano classificarsi, secondo la *varietà dello scopo*, in due principali sistemi, l'uno *legislativo*, l'altro *economico*.

« Il primo (son sue parole) tende ad un ordinamento normale e compiuto del credito fondiario. Esso ha in mira di somministrare ai singoli proprietarii di stabili, in modo generale ed uniforme, mezzi di credito presso a poco simili a quelli di cui dispongono gl'industriali ed i commercianti; procede per mezzo di generali riforme più o meno radicali, affine di restituire al pegno ipotecario ogni sicurezza, ogni garanzia necessaria per renderlo accetto al capitalista, togliendo di mezzo tutti quegl'incagli che dalle leggi vigenti derivano al credito individuale dei proprietari di stabili.

« Il secondo sistema tende invece a dare al credito fondiario un ordinamento affatto speciale. Esso vuole eziandio fornire alla proprietà immobiliare mezzi di credito analoghi a quelli del credito commerciale, ma tali però che mantengano sempre alla medesima il peculiare suo carattere; mira eziandio a rendere accetto al capitalista il prestito ipotecario, ma rendendolo nello stesso tempo meno pericoloso al mutuatario; procede pertanto sostituendo al credito individuale dei singoli proprietari, quello collettivo di istituzioni speciali, sorrette da una legislazione eccezionale, la quale, mantenendo saldi i principii che informano le vigenti leggi, ne modifica la procedura in modo da svincolare le istituzioni medesime ed i loro aderenti dagl' incagli che dette leggi frapposero al credito fondiario.

« Ciascuno di questi due principali sistemi si suddivide poi in molti altri, i quali nella loro specialità si

(1) *Dell' ordinamento del credito fondiario negli Stati Sardi*, pag. 99.

distinguono eziandio per lo scopo propostosi dai loro autori ».

Fra le varie osservazioni che potremmo fare al benemerito Salmour, ci limitiamo alle più essenziali.

Egli dice di classificare *secondo lo scopo;* ma lo scopo non è *legislativo* od *economico:* lo scopo dei due sistemi è ottenere il credito fondiario a buone condizioni pei mutuanti: — quindi, dal lato dello scopo, non si può fare una classificazione, perchè ciò ch'è identico non è diverso, e per classificare ci vuole diversità.

Che vuol dire poi *sistema legislativo?* Forse ch'esso nello stesso tempo non è pure *economico?* Altro! E l'*economico* si può mai attuare senza riforme *legislative?* Nè punto nè poco. Dunque i due sistemi si confondono pure, perchè sono entrambi economici e legislativi insieme.

Da ultimo non si può ammettere un sistema che sia nello stesso tempo collezione di sistemi: il sistema, se tale, ha una individualità tutta sua, e non fa parte di un altro sistema. Vi possono essere sistemi che abbiano dei caratteri comuni; e siccome nel caso nostro il carattere comune a certi sistemi è risolvere la quistione per mezzo della *mobilizzazione del suolo,* e il carattere di cert'altri è risolverla mediante la creazione di un agente intermediario, non possiamo accettare la classificazione del Salmour e preferiamo la nostra.

CAPITOLO VI.

SISTEMI D'INTERVENTO DELLO STATO TENDENTI A FACILITARE GL'IMPRESTITI A BUONE CONDIZIONI, MEDIANTE LA COSIDDETTA MOBILIZZAZIONE DEL SUOLO. — ESPOSIZIONE E CRITICA.

Sezione A.

Sistema francese delle cedole ipotecarie trasmissibili per girata.

83. — Esposizione del sistema creato dalla legge 9 messidoro, anno III. — 84. Questo sistema non mobilizzava il suolo, ma il contratto di mutuo. — 85. Non convertiva il suolo in cartamoneta. — 86. Poter dare ipoteca fino ai $^3/_4$ del valore era rischioso. — 87. Conseguenze dannose derivanti dal fatto che le cedole erano infruttifere. — 88. La responsabilità del conservatore delle ipoteche era illusoria. — 89. Da ciò il discredito delle cedole, accresciuto dall'incertezza del pagamento alla scadenza e dall'essere stata esclusa l'azione sui giranti. — 90. La legge, comunque corretta, doveva in questa parte fallire, per l'errore sul quale si basava di ritenere d'identica natura le cedole e i titoli comuni di credito. — 91. In ogni modo non eliminava nessuno degli ostacoli intrinseci alla possidenza stabile e alle tendenze dei capitalisti.

83. Accennammo, nel capitolo IV, che la legge del 9 messidoro, anno III (28 giugno 1795), nei suoi 279 articoli, non solo stabiliva la pubblicità e la specialità dell'ipoteca, ma eziandio voleva provvedere all'incremento del credito fondiario.

Esaminiamo in che guisa voleva raggiungere questo scopo.

Ogni proprietario, come scrive il Salmour (1), aveva il diritto di mettere, per così dire, in circolazione i suoi beni stabili, dando sopra di questi una ipoteca sino alla concorrenza dei $^3/_4$ del valore venale dei medesimi, stabilito in contraddittorio col conservatore delle ipoteche. Il proprietario che desiderava di giovarsi della facoltà concessagli dalla legge, doveva presentare al certificatore delle ipoteche una dichiarazione, che contenesse il nome, cognome, la patria e la professione del chiedente, la designazione di tutti i suoi beni stabili, la natura dei medesimi, la superficie ed i confini, il loro prezzo venale in capitale, e la rendita netta annua, la indicazione dei varii titoli di proprietà, e finalmente l'atto, colla designazione del prezzo, mediante il quale ne era divenuto padrone.

Siffatta dichiarazione doveva farsi in triplice originale, di cui uno rimaneva al conservatore, l'altro si deponeva nell'archivio comunale, ed il terzo, vidimato dal conservatore, era rilasciato al proprietario un mese dopo la presentazione. Il conservatore delle ipoteche era mallevadore del contenuto della dichiarazione da lui firmata; doveva perciò fare un'inchiesta per accertarsene, e, nel caso che ne avesse contestato il contenuto, si procedeva ad una ricognizione per mezzo di un perito nominato d'ufficio. La dichiarazione firmata dal conservatore chiamavasi *cedola ipotecaria*, e portava seco un titolo esecutivo contro il proprietario che la emetteva; era trasmissibile per via di semplice girata, senza azione però sui giranti, fuorchè nel caso di falsità; — non fruttava interesse, e non poteva essere valevole per un tempo minore di dieci anni.

Esposto così in che modo la legge voleva provvedere all'incremento del credito fondiario, cominciamo il nostro esame facendo anzitutto una osservazione.

84. La legge *mobilizzava* veramente il suolo? Sì,

(1) *Notizie sopra le principali istituzioni di credito agrario*, pag. 54.

risponde la Commissione che, presentando all'Assemblea francese, nel 1849, le sue proposte per la riforma ipotecaria, comprese tra queste la trasmissione, mediante girata, dei contratti di mutuo fondiario (1); sì, rispondono parecchi tra amici ed avversarii della mobilizzazione. No, dobbiamo rispondere noi (2). La mobilizzazione del suolo, se non c'inganniamo, consiste nel rendere la proprietà fondiaria così facilmente commerciabile come la proprietà immobiliare. Lasciamo stare per ora l'esame della possibilità della mobilizzazione; ma una cosa è certa, ed è che la legge del 9 messidoro non faceva altro se non rendere circolabili i titoli di credito fondiario; sicchè tutto si restringeva a questo: Tizio possedeva una cedola colla quale Filano dichiarava che, *a 10 anni data*, avrebbe pagato, all'*ordine* di Tizio, la somma di lire 15.000 corrispondente ai $^3/_4$ del valore dei beni di Filano, e per altrettanta somma ricevuta in imprestito. Tizio aveva la facoltà di aspettare la scadenza, ovvero cedere il suo credito a Martino; Martino poteva cederlo a Sempronio, Sempronio a Caio, e via discorrendo; era il titolo di credito, adunque, che circolava, non mai la proprietà, il suolo, che restava sempre in potere di Filano; salvo, alla scadenza, la espropriazione in caso di mancato pagamento.

Qualora Filano avesse posseduto una tonnellata di ferro e l'avesse venduta a Tizio, il ferro, come cosa mobile, avrebbe potuto successivamenta passare, mediante contratto di compra-vendita, per le mani di Martino, Sempronio e Caio. Qui la merce, come mobile, avrebbe circolato; mentre nel sistema della trasmissione delle cedole ipotecarie mediante girata non circolava la proprietà fondiaria, passando rapidamente da uno ad altro padrone, ma circolava il titolo del debito che gravava sulla proprietà stessa.

85. La detta Commissione soggiunge, che la legge

(1) Levita, l. c., pag. 54. V. questo lavoro, pag. 74.
(2) Levita, l. c, pag. 22, è del nostro avviso.

del 9 messidoro convertiva il suolo in carta-moneta. Come mai, se il mutuante non era obbligato a ricevere la cedola in pagamento del suo mutuo, nè poteva di quella servirsi come moneta? In altri termini: la carta-moneta in tanto è tale, in quanto ogni galantuomo è obbligato a ricevere come moneta quel brano di carta; il che per le *cedole* non era. E poi si dimentica che proprio in quell'anno, 1795, l'emissione degli *assegnati* era arrivata alla miseria di 45 miliardi? Per quanto gli uomini della grande rivoluzione si mostrarono bambini in fatto di cose economiche, essi non avrebbero mai pensato a procurare alla Francia, appunto in quell'anno, una nuova e diversa scorpacciata di carta.

86. Se ora ci facciamo ad analizzare un pochino la legge, vedremo ch'essa aveva non lievi difetti. Rischioso era, invero, il poter dare in ipoteca fino ai $^3/_4$ del valore d'uno stabile; dopo ciò che abbiamo detto nel capitolo III, in quanto al possibile deterioramento del pegno, non occorre fermarci su questo punto,

87. La cedola non produceva interesse. Quest'apparente vantaggio, la facilità colla quale poteva ottenersi il titolo e la tenue spesa (1), « erano causa che se ne ricercasse anche quando non se ne aveva bisogno, ed esponevano colui che ne possedeva alle tentazioni del giuoco e delle speculazioni azzardose, e, nell'intervallo fra l'emissione e la scadenza, favorivano le più onerose negoziazioni » (2).

88. Originale poi quel termine d'un mese imposto al conservatore, e dopo il quale doveva consegnare vistata la dichiarazione al proprietario, ossia doveva consegnargli la *cedola!* Quale guarentigia ci poteva essere che il conservatore avesse messo quel visto con coscienza, quando la stima preventiva non era prescritta, la perizia dovea aver luogo solo in caso di contestazione, e

(1) I diritti fiscali per l'emissione delle cedole erano di $^1/_2$ per $^0/_0$.

(2) Salmour, l. c.

tutto in 30 giorni doveva compiersi? — Ma il conservatore era responsabile. — Ottimamente! E se lo stabile valutato franchi 20000, dopo 10 anni si trovava valere soltanto franchi 5000, dove si trovava più il conservatore di 10 anni avanti? E del resto come provare che il fondo che oggi valeva franchi 5000 non valeva franchi 20000 dieci anni prima? La responsabilità del conservatore era illusoria pertanto, ed in ciò (vedi caso raro!) gli scrittori che conosciamo convengono tutti.

89. E se questa responsabilità era illusoria, che poteva restare dell'intiero edificio?

Penetrato nel pubblico il dubbio che le cedole potevano rappresentare, non valori concreti, ma numeri astratti, si arrecava una grave scossa alla fiducia che sola poteva fare accettare quei titoli.

E poi come mai gli autori della legge del messidoro supposero che, dopo 10 anni, un proprietario avesse potuto pagare un debito uguale ai $^3/_4$ del valore del fondo?

Bisogna dire ch'essi presumevano troppo della loro potenza! L'incertezza, adunque, di esser pagati doveva contribuire fortemente al discredito delle cedole.

E doveva poi contribuirvi maggiormente l'essere stata esclusa l'azione sui giranti. Dacchè il visto del conservatore non affidava, poteva il titolo avere qualche corso nei luoghi lontani da quello dell'emissione, qualora il portatore in candidatura, conoscendo personalmente il girante, poteva concepire la sicurezza che, caso mai, questi avrebbe pagato in mancanza del proprietario. La legge invece pretendeva che uno di Marsiglia, p. e., avesse conosciuto l'effettivo valore d'una proprietà a Parigi per decidersi ad accettare o rifiutare la cedola. Stranezza veramente inconcepibile, e che cozza coll'insieme del sistema.

90. Ma l'errore fondamentale, pel quale la legge, comunque corretta, mai sarebbe riuscita utile ed attuabile, era il volere assimilare la cedola ipotecaria ai titoli comuni di credito, come la cambiale ed il bi-

glietto all'ordine. Perchè il banchiere ammette questi titoli allo sconto ed il negoziante li accetta in pagamento? Perchè rappresentano *affari fatti*, onde si è sicuri che, alla scadenza, il pagamento avverrà. Rappresentava lo stesso una cedola ipotecaria? Anche ammesso che il prestito dovesse servire per una speculazione agraria od edilizia, si trattava di speculazione *a farsi*. Identità adunque tra la cedola e i titoli di credito come la cambiale ed il biglietto all'ordine non ci poteva essere e non ci sarà mai; ed il sistema poggiava sull'assurdo, sicchè, comunque corretto, doveva andare alla malora, come difatti andò. Perocchè sappiamo dal citato Salmour che la legge fu abrogata, massimamente perch'essa, secondo alcuni, offriva facilità « di sottrarsi alla confisca dei beni, che in quei tempi di rivoluzione era un mezzo, non solo di repressione, ma eziandio di finanze » (1).

91. E dopo tutto questo, abbiamo noi bisogno di dire che la legge del 9 messidoro lasciava il mondo come lo trovava, perchè, pretendendo di giovare al credito fondiario, non riusciva ad eliminare pur uno degli ostacoli intrinseci dei quali abbiamo tanto favellato?

(1) L. c., p. 54. Noi quindi non a torto opinammo (pag. 34) che quella parte della legge che intendeva all'incremento del credito fondiario mandò a rovina tutto l'insieme. Il Luzzati però, l. c., p. LXV, afferma che la legge non fu attuata affatto, e che, dopo numerose proroghe alla sua esecuzione, fu adottata un' altra legge, quella dell'11 brumaio, anno VII.

Sezione B.

Sistema francese della trasmissione dei contratti di mutuo ipotecario per semplice girata.

92. Esposizione del sistema; esso in sostanza è identico al precedente. – 93. Critiche del Wolowski contro l'assimilazione in diritto del contratto di mutuo ipotecario colla lettera di cambio. — 94. Esposizione dei pretesi vantaggi della proposta. — 95. Equivoco di fatto in cui caddero i proponenti. – 96. Come il Wolowski dimostra che la circolazione dei contratti ipotecarii nè è utile, nè sarebbe attuabile, nè è necessaria.

92. Trattiamo ora di questo sistema perch'esso, nella sua assenza, checchè ne dica la Commissione per la riforma ipotecaria, che nel 1849 lo propose all'Assemblea, è analogo al precedente.

In che consiste, infatti, il sistema? Il mutuante può, mercè girata, trasmettere, all'ordine di un terzo, il contratto che lo autorizza a farsi pagare dal mutuatario un interesse annuale, e, dopo un tempo determinato, la intiera somma imprestata. I giranti sono solidali, tranne nel caso di apposita stipulazione in contrario.

Ma forse in sostanza questo contratto girabile non rappresenta la cedola ipotecaria girabile? E che cos'era quella in fondo se non un contratto di mutuo in cui il valore dell'immobile, anzichè essere determinato di accordo tra mutuante e mutuatario, era stabilito dal conservatore delle ipoteche? Togliete questo, togliete altri difetti che erano in quel sistema, e qui o mancano o sono da altri sostituiti, e i due sistemi, nella loro sostanza, sono identici, perchè basati sullo stesso errore fondamentale, e la critica fatta a quel sistema vale per questo.

93. Noi possiamo risparmiarci la fatica di un nuovo esame; è utile però si ceda qui la parola all'illustre

Wolowski, perchè gli argomenti da lui addotti contro il contratto ipotecario girabile servono a corroborare quelli che noi adducemmo nella precedente sezione contro la cedola ipotecaria trasmissibile per girata.

« Quando (egli osserva), in seguito ad una legittima impazienza o ad una sfiducia istintiva rispetto alle instituzioni di credito territoriale, il Governo e la Commissione si argomentano di servirsi, come di una potente leva, delle obbligazioni ipotecarie trasmessibili per via di girata, ci sembra che cadano in gravissimo errore così in diritto come in fatto.

« *In diritto* quest'assimilazione del contratto ipotecario alla lettera di cambio presenta difficoltà grandissime.

« Non basta dare ad un'obbligazione civile una forma che la ravvicini all'obbligazione commerciale per assimilare queste due specie di titoli. La natura intima di ciascuno di essi differisce essenzialmente.

« Invano si tenterà di modellare l'uno sull'altro: l'essenza del contratto distruggerà sempre l'effetto delle apparenze erronee, e non si riuscirà che a produrre nuove complicazioni senza risolvere per nulla il problema del credito fondiario. Dando ad un titolo, che partecipa e dee partecipare della natura immobiliare del pegno che gli serve d'assicurazione, una libertà d'andamento inconciliabile colla sua destinazione, non si giungerà ad un serio risultato ».

94. Il Wolowski esamina poi l'utilità, la possibilità e la necessità della circolazione dei titoli ipotecari, e, come vedremo, ne deduce che quest'assimilazione del contratto ipotecario *in fatto* non produrrebbe mai i risultamenti enunciati nelle relazioni dei signori Persil e Vasismenil. Ma, prima di riprodurre gli argomenti suoi, è necessario che noi presentiamo le principali considerazioni per le quali la Commissione ritenne utile la proposta.

I vantaggi che, secondo la Commissione, presenta il contratto ipotecario trasmissibile per girata sono evi-

denti, essa dice, e non fa bisogno se non d'indicarli. Un mutuante può avere uopo di danaro pria che scada il contratto ipotecario; egli potrebbe procurarsene mediante cessione regolare di questo contratto (*transport*), ma questa cessione quanto non è costosa ed imbarazzante!

Anzitutto 100 franchi di tassa di registro, poi le spese e gli onorari del notaio, ed infine, per operare la immissione in possesso (*saisine*) di fronte ai terzi, è necessaria una notificazione al debitore, o un'accettazione fatta da quest'ultimo in un atto autentico.

La trasmissione per girata, continua la Commissione, è vantaggiosa al creditore, che troverà denaro facilmente e senza grandi spese, ed al debitore, dappoichè il primo esige interesse tanto minore, quanto più la legge gli offre mezzi facili per realizzare il suo capitale.

La esperienza, infatti, ha messo in luce questo risultamento, che l'interesse è abbassato in quei paesi nei quali è stata sanzionata la facoltà di trasmettere per girata i titoli ipotecari (1).

95. Sin qui i proponenti.

Si consenta, prima di passare innanzi, che noi facciamo rilevare, per quel che può valere, che la Comissione è caduta in un errore di fatto quando ha affermato che l'esperienza rivela che l'interesse è minore nei paesi dove havvi la facoltà di trasmettere per girata i titoli ipotecari. Essa ha nientemeno confuso i contratti di mutuo ordinario con le *lettere di pegno* o *cartelle fondiarie;* in altri termini ha confuso il prestito appoggiato sulla fiducia personale verso il debitore, col prestito fondato sulla fiducia verso un Istituto di credito fondiario, cui si dànno dei capitali comprando lettere di pegno o cartelle fondiarie. Legando quindi un effetto, che può esser vero, ad una causa che non

(1) Queste sono le ragioni principali a favore della proposta. Le riproduce il Levita. Vedi l. c., pag. 54.

è vera, la conseguenza che ne tira è un errore manifesto.

96. Cediamo ora di nuovo la parola al Wolowski. Egli osserva che, quanto all'utilità, essa potrebbe derivare soltanto da una pronta, facile e certa realizzazione. Ora tali condizioni non possono avverarsi per un titolo, all'origine del quale conviene sempre risalire per apprezzare il vero suo valore, e che non porta seco il contrassegno di un preventivo controllo che valga ad inspirare fiducia.

La solidarietà dei giratari è impossibile nelle relazioni civili, dacchè implicherebbe una responsabilità a scadenza troppo lunga per parte d'uomini, i quali, estranei al movimento commerciale, anzitutto abbisognano di non contrarre obblighi eventuali, ai quali non potrebbero essere in grado di soddisfare. Il progetto della Commissione ammette purtuttavia questo; ed esige una stipulazione parziale per disimpegnare i giratari.

Si può essere certi che tale stipulazione diverrà di *stile;* ma che ne avverrà? Non può che avvenirne sfiducia per parte dei detentori successivi, che vedranno i titolari del credito ricusarsi ad ogni ricorso. Ed è qui che l'errore di una assimilazione della lettera di cambio al titolo ipotecario si fa evidente.

La lettera di cambio più circola, più è ricoperta di girate, e maggiormente merita fiducia ed acquista valore. Perocchè ciascuna firma del giratario aggiunge una nuova garanzia alle garanzie precedenti. Ma ben altrimenti succederà del titolo ipotecario. Esso diminuirà di valore a misura che si allontanerà dalla sorgente donde emana. Le firme successive proveranno solo che molte persone si sono ricusate di serbare un *titolo d'impiego produttivo di rendita;* ciò che naturalmente ingenererà contro di questo un legittimo sospetto.

La solvibilità dei sottoscrittori delle lettere di cambio è un fatto commerciale, notorio fra tutti quelli che

fanno uso di codesti valori chiamati a circolare dalla loro stessa destinazione.

Ma la *solvibilità dell'immobile,* nell'ipotesi del credito individuale, chi potrà apprezzarla senza una minuta e malagevole verificazione? Il discredito aumenterebbe a misura che il contratto ipotecario cangerebbe di detentore, perchè s'inclinerebbe a supporre che coloro i quali l'hanno ceduto, avevano motivi di temere sia per il pagamento del capitale, sia pel servizio regolare degl'interessi.

La volontà del legislatore non basta di per sè a porre in circolazione effettiva i titoli ipotecari, se colui che acquista una iscrizione ipotecaria è costretto ad esaminare preventivamente i titoli di proprietà, i registri ipotecari ed i documenti comprovanti il valore dello stabile; tale circolazione diventa pressochè impossibile.

L'introduzione della trasmessibilità dei contratti di mutuo per via di girata, non è poi per nulla necessaria, perchè il credito fondiario possa costituirsi in modo compiuto.

Ovunque questo fu convenientemente ordinato, ed ha prodotto grandi risultati, un'organizzazione ingegnosa ha lasciato in disparte il titolo originario, non ne ha menomamente alterato la natura tutta sua propria, ed ha posto in circolazione titoli nuovi, muniti di un valore notorio, ed emessi da una società e non da individui (1).

La proposta era adunque assurda *in diritto,* nè utile, nè attuabile, nè necessaria *in fatto;* e noi non abbiamo saputo comprendere com'essa potè essere appro-

---

(1) *Revue de législation et de jurisprudence*, 1850, 3° vol., pag. 287 e segg.

Queste osservazioni del Wolowski, non avendo potuto procurarci la *Revue*, le abbiamo tratte dal Salmour, *Dell'ordinamento del credito fondiario negli Stati Sardi,* pag. 106 a 109.

vata in prima lettura dall'Assemblea, a grande maggioranza.

E si noti che, interpellate, la Corte di cassazione e la grande maggioranza delle Corti di appello si erano pronunziate in senso contrario alla riforma (1). Bisogna proprio dire che in certi momenti le grandi assemblee non sanno quel che si facciano!

Ma la proposta nondimeno non fu tradotta in legge, e le menti s'indirizzarono verso un ordine d'idee esatto teoricamente e che poteva in pratica rispondere al bisogno (2); così venne risparmiato alla Francia quest'altro esperimento doloroso.

(1) Levita, l. c., pag. 53. Cosa strana! L'autore chiama *felice risultamento* l'approvazione in prima lettura fatta dall'Assemblea, crede *urgente la riforma e reclamata da un bisogno pubblico, degne di esser lette e rilette le considerazioni della Commissione*. Si badi che il Levita giudica anche lui severamente la legge del messidoro.

(2) Alludiamo ai voti del Congresso centrale d'agricoltura (marzo 1850), e del Consiglio generale delle manifatture, dell'agricoltura e del commercio (aprile 1850); alle diverse manifestazioni della pubblica opinione; all'inchiesta del Consiglio di Stato (pubblicata in giugno 1850); al disegno di legge del ministro Dumas (8 agosto 1850); ai documenti raccolti dal Governo e per suo ordine pubblicati dal Josseau (1850); al disegno di legge della Commissione per la riforma ipotecaria e pel credito fondiario, ed alla relazione Chégaray (aprile 1851); al decreto del Presidente della Repubblica, fatto dopo il colpo di Stato (28 febbraio 1852), ed agli atti posteriori coi quali finalmente si ordinò in Francia l'Istituzione del credito fondiario.

Sezione C.

Sistema francese della emissione dei buoni ipotecari.

97. Proposte di emissione di carta-moneta ipotecaria a favore dei proprietari, sorte in tempi di crisi agrarie. — 98. Poggiano tutte sull'errore che la guarentigia ipotecaria possa servire all'emissione di biglietti; quest'errore, unitamente ad altri sulla vera indole della moneta, genera il corso forzato. — 99. Si prova come i biglietti di banca non possono avere a guarentigia la terra. — 100. Esposizione della proposta dell'emissione dei buoni ipotecari a corso forzato, presentata nel 1848 dal *Comité d'agricolture*. — 101. Relazione Flandin. — 102. La proposta è respinta dall'Assemblea costituente. — 103. Chi scrive in Italia non ha uopo di far rilevare i danni del corso forzoso; questi danni in Francia sarebbero stati simili a quelli prodotti dagli assegnati. — 104. Parlare di fiducia, trattandosi di corso forzato, è amara ironia. — 105. I due miliardi di emissione sarebbero stati inefficaci. — 106. La proposta, divenuta legge, non avrebbe mobilizzato la terra.

97. Osserva il Roscher che, in momenti di crisi agricole, sorgono ordinariamente progetti di procedere alla stima ufficiale dei terreni, e di emettere, fino all'importo del valore dei medesimi, carta-moneta, la quale sia posta a disposizione dei proprietari (1); ed è verissimo.

Sappiamo infatti che progetti di questo genere sorsero in Inghilterra sotto il governo di Cromwell: l'opera del Potter, stampata nel 1659, ne è una prova (2).

Dopo la restaurazione poi, difettando i capitali, o potendosi ottenere per l'agricoltura soltanto a condizioni onerosissime, vennero fuori progetti di diversa maniera per aumentare la quantità della moneta, se-

(1) L. c., pag. 879.

(2) Quest'opera era intitolata: *The tradesmans jewel, or a safe, easie, speedy ad effectuall means for the incredible advancement of trade and multiplication of riches by making bills become current instead of money* (Roscher, l. c.).

gnatamente a favore della possidenza rurale; donde le proposte di Argill, di Chamberlen ed altri, che furono in sì gran copia in quel torno. Il più famoso fu quello di Giovanni Law. Questi supponeva che, se la terra venisse posta in ipoteca sotto il Governo, esso potrebbe creare una carta-moneta per l'ammontare del valore della terra in argento, e che siffatta moneta si manterrebbe in circolazione alla pari dell'argento (1). Anzi Law riteneva che i fondi possono servire di moneta assai meglio che i metalli nobili (2).

Gli *assegnati* della rivoluzione francese dovevano in origine convertirsi in danaro presso la *Caisse de l'extraordinaire,* ma ben presto si dispose ch'essi dovessero accettarsi in luogo di moneta nelle vendite dei beni nazionali. La loro scritta suonava: *Domain nationaux, assignat de . . . francs* (3). Da ultimo si ordinò che gli *assegnati* circolassero come moneta avente corso forzato.

Dopo la rivoluzione di febbraio furono presentate all'Assemblea costituente varie proposte da parte dei signori Turck e Prudhomme, Bouhier de l'Écluse e Galy-Cazalat, tendenti ad una emissione di carta-moneta ipotecaria (4). Finalmente venne presentato dal *Comité d'agricolture* un disegno di legge, che fu pubblicato dal *Moniteur* il 31 agosto 1848, e del quale qui ci occupiamo.

98. Tutti questi progetti, attuati o no, poggiano sopra un errore, cioè che *i biglietti di banca possano avere per guarentigia crediti ipotecari.* Alla circolazione però di questi biglietti si oppone un ostacolo: la im-

---

(1) Macleod, *I principii della filosofia economica,* pag. 564. 3ª serie della Biblioteca dell'Economista, vol. 3°.

(2) Law, *Trade and money considered,* pag. 158, edizione del 1705. Citato da Roscher, pag. 879.

(3) Roscher, l. c., pag. 884.

(4) Wolowski, *De l'organisation du crédit foncier,* pagina 41. Paris, 1848.

possibilità ch'essi siano rimborsati a vista. Per eliminarlo, la fantasia feconda dei progettisti ha dovuto necessariamente ricorrere all'espediente di dare ai biglietti il corso forzato.

Tre altri errori, relativi all'indole della moneta, concorrono a consigliare siffatto espediente. Tali errori possono formularsi così: 1° il valore della moneta è *convenzionale*, perch'essa è soltanto segno del valore; 2° il valore convenzionale della moneta deriva dalla volontà governativa; 3° la moneta è la sola ricchezza (1).

99. Lo scopo di questo scritto non ci consente di occuparci degli errori relativi all'indole della moneta, e che han concorso a determinare i proponenti l'emissione dei biglietti ipotecari a dare a questi il corso forzoso; prima però di esporre e brevemente esaminare il sistema contenuto nel disegno di legge presentato nel 1848 dal *Comité d'agricolture,* crediamo opportuno mettere in luce le ragioni per le quali è impossibile che i biglietti di banca circolino colla guarentigia di crediti ipotecari: trattandosi di errore che si ripete, ripeterne la confutazione è sempre giovevole.

Aveva ragione o torto il Sismondi quando diceva che il solo nome di banca fondiaria indica ch'essa fa un'operazione falsa? (2). Una banca d'emissione sconta cambiali o biglietti all'ordine, pagando i portatori con biglietti a vista, scambiabili nella sua cassa in moneta contante; e siccome questi biglietti rimangono un certo tempo in circolazione, può fare affari per una somma superiore al suo capitale: però l'operazione non presenta pericoli se la emissione è moderata, perchè questa è garentita dalla riserva metallica e da un portafogli che si può, senza lungo indugio, realizzare. Or la sola guarentigia ipotecaria non può far sì che i biglietti sieno pagabili a vista; perchè, se essi affluiscono alla

---

(1) Non tutti gli utopisti però professano questo errore in tutta la sua estensione.

(2) Sismondi, *Études*, I, pag. 409. Citato da Roscher, pag. 879.

cassa oltre una certa misura, i pagamenti debbono necessariamente sospendersi, non potendo i crediti ipotecari della banca sollecitamente realizzarsi. Epperò bene avverte il Roscher: « Non deesi mai dimenticare la indelebile differenza che corre tra il credito mobiliare e l'immobiliare. Nessuna banca può senza pericolo concedere a lungo termine od in modo irrevocabile quei capitali che le furono affidati a termine breve, e persino talvolta totalmente precario. La quale cosa vale nominatamente per la carta-moneta (*biglietti di banca*), il cui valore di credito poggia esclusivamente sulla sicurezza di poterla convertire quando si vuole in un valore effettivo. Se al portatore della carta-moneta (del *biglietto*), che ne chiede la promessa conversione in contanti, si offrisse, in luogo di questa, la più solida ipoteca, la carta perderebbe il suo più essenziale carattere, qual è quello della sua perfetta attitudine alla circolazione. Perciò nelle banche agricole (*ipotecarie*) la potenza di una emissione delle cedole (*biglietti*) non deve misurarsi dalla importanza e dalla sicurezza dei loro crediti ipotecari; bensì dall'importare medio del loro portafogli in contanti (*numerario in cassa*), e dai loro effetti suscettibili di una sollecita alienazione » (1).

Il Sommo Scozzese avea fatto assai prima del Roscher la stessa osservazione (2), ed il Say dal canto suo

---

(1) L. c., pag. 879. L'autore, in queste ultime parole, si riferisce a quelle banche che, oltre alle operazioni ordinarie, fanno mutui su ipoteca.

(2) « Una banca non potrebbe offrire all'intraprenditore di anticipare alcuna considerevole parte del di lui capitale fisso; del capitale, p. e., che un imprenditore di ferriera impieghi in fabbricare la sua ferriera, e la fornace, i suoi opifici ed i suoi magazzini, e le abitazioni dei suoi operai, ecc.; del capitale che l'imprenditore di una miniera impieghi in fare i forami sotterranei, in fabbricare gli ordegni per trarre via l'acqua, in costruire delle strade e delle comunicazioni carreggiabili, ecc.; del capitale, che

avea detto: « La moneta non può essere rimpiazzata che da un biglietto, non solamente di una solidità perfetta, ma pagabile a vista, e biglietti siffatti la migliore di tutte le ipoteche non può servire a pagarli. Un banco di sconto, e qualunque altro che metta in circolazione biglietti al presentatore, non potrà per conseguenza somministrare alle imprese agricole, manifatturiere o commerciali nessun fondo per costruire casamenti ed officine, scavare miniere e canali, dissodare terre incolte, intraprendere speculazioni lontane, nessun fondo insomma ad essere impiegato come *capitali impegnati,* i quali non si possano convertire in moneta ad ogni momento che si voglia. La natura dei biglietti al presentatore è di essere perpetuamente esigibili. Quando il totale del loro valore non si trovi in denaro nei forzieri del banco, deve dunque almeno trovarvisi in cedole, la cui scadenza sia vicinissima; ora un'intrapresa la quale versa i fondi che piglia a prestanza in un impiego donde non possano essere ritirati a volontà, non potrebbe sovvenire a tali impegni.

« Si comprende adesso perchè mille progetti di banche agricole, nei quali si è preteso poter fondare dei biglietti, che compissero l'ufficio di moneta, sopra solide ipoteche fondiarie, sono in brevissimo tempo crol-

---

alcuno che imprenda a migliorare la terra, impieghi in dissodare, prosciugare, chiudere, concimare ed arare terre selvagge ed incolte, in fabbricare fattorie con tutte le loro necessarie dipendenze di stalle, di granai, ecc. I ritorni del capitale fisso sono in quasi tutti i casi molto più lenti, che quelli del capitale circolante; e tali spese, anche quando sieno condotte con la massima prudenza ed il massimo giudizio, assai di rado ritornano all'imprenditore pria di un periodo di molti anni, *periodo troppo lungo, che non conviene all'interesse di una banca!* » (Smith, *Saggio sulla ricchezza delle nazioni,* pag. 210. Biblioteca dell'Economista, 3ª serie, vol. II).

lati con più o meno perdita per gli azionisti e pel pubblico » (1).

Lo Storch su per giù ripete gli stessi insegnamenti di Smith e Say, e conchiude: « Tutti i tentativi che si sono fatti nei differenti paesi per fondare banche di circolazione sul credito ipotecario, sono falliti » (2). La teoria e la pratica adunque dànno ragione a Sismondi: i biglietti di banca non possono avere per guarentigia un credito ipotecario.

100. Possiamo oramai occuparci del disegno di legge presentato dal *Comité d'agricolture* (3).

In che consiste questo disegno di legge? Per esso lo Stato diventa il banchiere della proprietà fondiaria: il ministro delle finanze apre un *gran libro di credito ipotecario* per tutta la Repubblica (art. 1); dietro le domande che gliene son fatte, emette successivamente *buoni ipotecari* fino alla concorrenza di 2 miliardi (articolo 2); i *buoni* sono da 50 a 1000 franchi, ed hanno corso forzato (art. 3). Il proprietario che vuole ottenere *buoni ipotecari* deve, dopo l'adempimento delle formalità prescritte, soscrivere a favore dello Stato un'obbligazione per una somma uguale a quella che forma l'oggetto del mutuo, e l'interesse del prestito è al saggio del 3.50 % all'anno (art. 4).

Il mutuo non può eccedere, pei beni rurali, la metà del loro valore, e pei fabbricati $1/4$ (art. 14). Nes-

---

(1) L'autore cita ad esempio, che il Banco fondiario, stabilito a Parigi nel 1803, fu per questa causa obbligato di sospendere il pagamento in contanti dei suoi biglietti, e dichiarare che non rimborserebbe questi se non a misura che si riuscisse a vendere gli stabili sui quali erano stati ipotecati (*Trattato di Economia Politica*, pag. 219. Biblioteca dell'Economista, 1ª serie, vol. VI).

(2) *Corso di Economia Politica*, pag. 415. (Vedi Biblioteca dell'Economista, 1ª serie, vol. IV).

(3) È riportato per intiero dal Salmour, *Dell'ordinamento del credito fondiario*, documento n. 8, a pag. 491.

suno può ottenere meno di 200 franchi e più di 50.000 (art. 18). Nel 1° anno il proprietario paga il solo interesse; poi il capitale e gl'interessi sono ammortizzati in 25 annualità di franchi 5,82 per ogni 100 lire d'imprestito (art. 20) (1). Il mutuo costa poco o nulla per tasse erariali, e, ad agevolare il *gran libro del credito ipotecario,* è modificato il regime dell'ipoteca e stabilita una procedura rapidissima.

Gl'interessi sui due miliardi di buoni avrebbero procurato allo Stato un reddito di 70 milioni all'anno.

101. Ecco ora come il relatore Flandin, in uno dei brani più importanti del suo lavoro, fa rilevare i supposti grandi vantaggi del disegno di legge.

« L'imposta e l'imprestito, ecco in che fino ad ora, egli dice, si è riassunta la scienza finanziaria. Perchè lo Stato non sortirebbe finalmente da questo circolo ristretto? A questo còmpito di mutuatario non sarebbe possibile di sostituire oggi quello di mutuante? Come mutuante, meglio adempirebbe la sua missione protettrice, si libererebbe dalla presunta tutela del capitalista, e troverebbe il suo punto d'appoggio nelle forze vive del paese.

« Risorse inaspettate lo Stato rinverrà in questa guisa.

« Quale potenza farà nascere nel suolo della Francia le miniere d'oro destinate a rimpiazzare il numerario nascosto o fuggitivo?

« La Dio mercè l'industria non è più in quello stato infantile, nel quale i metalli preziosi erano i soli agenti delle transazioni e degli scambi.

(1) Le annualità dovevano pagarsi in numerario. Lo Stato doveva annullare tanti *buoni* quanti occorrevano a equilibrare i pagamenti effettuati dai mutuatarii. Mancando *buoni* in cassa, se ne faceva una chiamata per operarne il rimborso forzato, cominciando dai più antichi, salvo ad emetterne nuovi a mano a mano delle domande.

« Un altro ve n'ha da lungo tempo esperimentato, più attivo e più potente di tutti: il credito.

« Il credito che, con un legame di fraternità, riunisce in un fine comune capitale e lavoro.

« Perchè non applicare il credito a questo valore essenziale, fondamento di tutti gli altri, principio eterno di civiltà, che proprietà addimandasi?

« Lo Stato ha la sua carta di credito; il commercio, la banca hanno la carta di credito loro.

« La carta dello Stato è forse altro che il segno rappresentativo delle risorse create dall'imposta?

« La carta del negoziante, del banchiere è altra cosa fuorchè il segno rappresentativo della industria e del capitale loro?

« La carta del proprietario sarà il titolo rappresentativo *della parte di suolo stimato uguale alla cosa scambiata.*

« Che il pubblico abbia FIDUCIA in questo titolo, *e la terra è in qualche guisa* MONETATA.

« Ora la *fiducia del pubblico* non sarà ribelle all'istituzione di credito, che *darà al nuovo numerario la sicurezza della moneta metallica* » (1).

102. Non ostante tanto splendore di rettorica, la proposta Flandin, dopo una discussione celebre, avvenuta in seno all'Assemblea costituente il 10 e l'11 ottobre 1848, ed alla quale presero parte Adolfo Thiers e Leone Faucher; venne respinta, e con lei rimase inattuata quella grande potenza che doveva far nascere nel suolo della Francia le miniere d'oro destinate a rimpiazzare il numerario nascosto o fuggitivo (2).

103. A noi non interessa confutare gli errori che si contengono nel brano testè riportato e nel resto

---

(1) V. Wolowski, *De l'organisation du crédit foncier*, pag. 11.

(2) Josseau, *Traité du crédit foncier, suivi d'un traité du crédit agricol et du crédit foncier colonial*, tome 1er, introduction, pag. XXIV, 2de édition. Paris, 1872.

della relazione, nè lungamente analizzare il disegno di legge.

Poche osservazioni nondimeno crediamo che valga la pena di fare.

In ultima analisi, a che si riduce il disegno del *Comité d'agricolture?* alla emissione di 2 miliardi di carta-moneta, cioè alla emissione di una somma di biglietti a corso forzato, equivalente quasi al totale della moneta metallica, che prima della rivoluzione di febbrario serviva in Francia alla circolazione. Chi scrive in un paese come l'Italia, che ha tanto sofferto dal corso forzoso, e che non ha badato a sacrifizi pur di liberarsi da questa lebbra, non ha uopo di descrivere in genere i danni che apporta la carta-moneta. Ma circa ai danni ch'essa avrebbe apportato in Francia, non può trasandarsi dall'osservare che, se le idee delle quali fu organo il sig. Flandin fossero prevalse, la carta del proprietario sarebbe stata *il segno rappresentativo della porzione di suolo estimata uguale alla cosa scambiata.* Il che vuol dire che, una volta entrati nella via, era necessario percorrerla tutta, fino alle ultime conseguenze del principio; epperò, ritenendo il valore della proprietà fondiaria francese 60 miliardi, l'emissione avrebbe dovuto arrivare alla sua metà, cioè a 30 miliardi: da ciò uno svilimento dei *buoni*, simile a quello che colpì gli *assegnati*, ed un disastro non meno terribile (1).

104. Il relatore Flandin parla di *fiducia del pubblico.* Quanta ingenuità! I *buoni* si dovevano accettare per forza, appunto perchè non si poteva avere fiducia verso una istituzione che non cambiava nè poteva cambiare a vista i biglietti in moneta; ed intanto si par-

(1) « Lo Stato ha fatto in Francia nove fallimenti in tre secoli », scriveva quasi con voluttà il Proudhon (*Sistema delle contraddizioni economiche*, pag. 530 del vol. IX della Biblioteca dell'Economista). Dopo attuata la proposta Flandin, Proudhon avrebbe potuto portare i fallimenti da nove a dieci.

lava di fiducia! La solita spontaneità delle cose fatte dal popolo per paura dei gendarmi e della prigione!

105. Limitata pure a 2 miliardi l'emissione, cioè questo danno economico gravissimo, imposto colla forza ai cittadini ed a favore presunto della proprietà, non sarebbe nemmeno riuscita ad avvantaggiare il credito fondiario; sì perchè la perturbazione economica avrebbe assai diminuiti i vantaggi del credito, sì perchè due miliardi sarebbero stati ben poca cosa a fronte dell'immane debito ipotecario di cui era ed è gravata la Francia, e dei grandi bisogni che si credeva avesse l'agricoltura di quel paese (1).

106. Da ultimo, evidentemente colla proposta si voleva *monetare* la terra, e quindi *mobilizzarla*, poichè, se c'è valore môbile per eccellenza, è appunto la moneta.

Questo era quel che si voleva e si credeva di fare, non quel che si sarebbe fatto se la proposta fosse stata tradotta in legge. La terra sarebbe rimasta un bene immobile (2), e soltanto i *buoni ipotecari* sarebbero stati in circolazione, sarebbero stati *monetati* o *mobilizzati;* essi però non avrebbero nè costituito nè rappresentato il valore della proprietà fondiaria ipotecata, ma sarebbero stati in giro unicamente come stracci di carta, da doversi accettare per paura dei gendarmi e

---

(1) Ammesso il programma della estinzione del debito ipotecario, e calcolato questo a 10 miliardi, siffatta estinzione poteva ottenersi soltanto in 125 anni. L'agricoltura intanto non avrebbe avuto sussidio di capitale per le bonifiche ed i miglioramenti.

(2) « Emessi i biglietti, se non sono soddisfatti, ed il debitore si è reso impotente, è necessità procedere all' espropriazione dei beni stabili. Quindi niente si muta della condizione attuale delle cose, e soltanto i viglietti per alcuni versi si sostituirebbero ai pubblici istrumenti. »

Bianchini, *Principii della scienza del ben vivere sociale e della economia pubblica degli Stati,* pag. 296. 2ª edizione, Napoli, 1855.

per evitare di tornare al baratto, cioè allo scambio di mercanzia contro mercanzia, proprio dei popoli che furono nell'infanzia della civiltà (1).

---

(1) Taluna delle osservazioni fatte da noi sulla proposta Flandin è, almeno nel concetto, tratta dal libro del Wolowski, *De l'organisation du credit foncier*, scritto specialmente coll'intento di far rilevare gli errori della legge proposta dal *Comité d'agriculture*, e quelli della relazione. Chi ne avesse uopo, potrebbe con vantaggio consultare quel libro piccolo di mole ma ricco d'idee esatte e di fatti per lo più bene accertati.

Gli argomenti del Wolowski non sono apparsi concludenti al sig. Lombardo Scullica, che pubblicava a Torino, nel 1862, l'opuscolo intitolato *Cenni sopra una banca di credito fondiario*, in occasione del disegno di leggo presentato alla Camera, il 9 giugno 1862, dai Ministri di agricoltura, industria e commercio, di grazia e giustizia e delle finanze del Regno d'Italia, col quale si approvava la costituzione della *Società di credito fondiario e agricolo d'Italia*, promossa da L. Fremy, Pietro Bastogi, A. Bixio, Giulio Belinzaghi ed Hailig.

Il Lombardo Scullica in quest'opuscolo si occupa tra l'altro dei *buoni ipotecarii*, combatte le teorie generalmente ammesse intorno la moneta, la carta-moneta, il valore ed il credito, e sostiene che il sistema del corso forzoso non ha nulla di assurdo. Meno male che a pag. 19 dice: « Non crederei però di applicarlo all'Italia in questo momento! »

Per dare un saggio delle teorie che esso vorrebbe sostituire a quelle che combatte, riportiamo qualche brano del citato opuscolo.

« *La carta non ha valore* (è la tesi ch'egli vuol ribattere); « ma che cosa è il valore? *Nulla*: il valore non esiste. Del pari « che in metafisica si dimostra che i colori e i suoni non esi« stono (*sic*), l'economia dovrebbe dimostrare che *il valore non* « *esiste* (pag. 81). »

« In che consiste la circolazione? Nel movimento della ric« chezza. Come si agevola la circolazione? Per l'intermediario del « denaro. Ma questo intermediario serve come merce? No: al« trimenti non sarebbe un intermediario; *esso serve come segno*. « Poichè dunque il danaro serve come segno e non come merce, « *é indifferente ch'esso sia d'oro o di carta* (pag. 72). »

« Verrà forse un giorno in cui, meglio conosciuta l'indole « della moneta, *la carta si sostituirà ai metalli preziosi presso* « *tutte le nazioni* (pag. 74). »

Sezione D.

Sistema Torrens o australiano, secondo Guyot.

107. L'acquisto di una proprietà in Francia costa troppe spese ed è poco sicuro. — 108. Questi inconvenienti si sfuggirebbero, secondo il sig. Guyot, adottando il sistema Torrens. — 109. Descrizione del sistema. — 110. Suoi risultamenti. — 111. La sua introduzione combattuta in Inghilterra. — 112. Esso mobilizzerebbe la proprietà fondiaria, come afferma il Guyot. — 113. Punti oscuri, e sui quali dovrebbe farsi la luce. — 114. Nostro apprezzamento del sistema, e sua analogia con altri sistemi. È superiore a quello tavolare?. — 115. I suoi vantaggi non si possono estendere fino ad escludere totalmente l'opera dei periti, dei legali e dei notai. — 116. Esso non mobilizza la terra. — 117. Questa mobilizzazione è impossibile, perchè contro natura. — 118. Il sistema non può eliminare gli ostacoli intrinseci che nocciono al credito fondiario. — 119. I sistemi tendenti alla mobilizzazione non mobilizzano la terra e non risolvono la quistione del credito fondiario.

107. Il sig. Yves Guyot pubblicò nel *Journal des Économistes*, fascicolo di ottobre dell'anno 1882, un articolo molto interessante intitolato *La propriété foncière et le systeme Torrens.*

L'autore comincia col concedere che la proprietà fondiaria non valga in Francia ciò ch'essa dovrebbe valere (1), e crede che ciò dipenda dalle cattive leggi. Infatti, egli dice, due condizioni sono necessarie perchè un oggetto circoli rapidamente: 1° il buon mercato dello scambio; 2° la sua sicurezza.

Ora l'acquisto di una proprietà immobiliare costa troppe spese, troppe perdite di tempo, e non toglie che domani vi troviate costretto a presentarvi dinanzi ai tribunali o per difendere i vostri confini o affin di resistere alla pretenzione, che altri può avere, d'imporvi una servitù, che voi ignoravate esistesse sul fondo.

(1) Si noti che al contrario tutti gli scrittori affermano che la terra in Francia si compra troppo cara. Chi ha ragione?

108. Se al contrario la trasmissione della proprietà fosse quasi gratuita, quasi istantanea, e al coverto di qualsiasi rischio, *si comprerebbe una terra, una casa, come si compra una cartella di rendita sullo Stato, una obbligazione della città di Parigi, un'azione ferroviaria.*

Siffatto ideale, secondo l'autore, corrisponde al reale, è già incarnato in un sistema messo in atto.

Questo sistema porta nel pubblico, e conserverà nell' istoria delle riforme economiche, il nome di *Sistema Torrens*, dal nome dell' uomo che trovò il meccanismo, e riuscì a farlo applicare, l'anno 1855, nell'Australia del Sud (Adelaide), e poi successivamente nei seguenti paesi: Queensland, Nuova-Galles del Sud, Victoria, Trasmania, Australia Occidentale, Nuova Zelanda, Colombia Britannica, Fiji, e Stato di Yowa agli Stati Uniti.

109. Il titolo legale del sistema è *Registration of title*. Questo nome ne indica il carattere.

Al presente, continua il Guyot, tanto in Francia che negli altri paesi, si registra l'atto di trasferimento. Nel *Sistema Torrens* invece vien registrato il titolo istesso.

La sua applicazione è facultativa. Un proprietario è libero di lasciare la sua terra, la sua casa sotto l'antica legislazione, ovvero di metterle sotto il regimine del *Sistema Torrens*. In quest'ultimo caso invia all'Ufficio del registro i suoi titoli, con una pianta della proprietà. I titoli vengono rimessi a persone competenti, che li esaminano, come se esse dovesser comprare la proprietà sotto l' antico sistema. La descrizione della proprietà è abbastanza esatta ? il postulante trovasi in possesso indiscutibile di questa proprietà ? essa da quali pesi è gravata ? da quali servitù è colpita ? Ecco i punti che bisogna esaminare.—Nè le ricerche si limitano a quelle che possono fare gl'incaricati, ma annunzi si pubblicano sui giornali , e una lettera speciale è mandata ai proprietari vicini, onde chi crede di aver diritto a reclamare, reclami.

L'inchiesta sta aperta, secondo i paesi, per uno spazio di 3 o 6 mesi, durante il quale, se sorgono contestazioni, il proprietario deve a sue spese eliminarle.

Una volta eliminate queste contestazioni, o se nessun reclamo è stato presentato entro il detto termine, l'Ufficio del registro mette la proprietà sotto l'impero della *Registration of title*, scrivendo sopra un foglio particolare d'un registro il titolo della proprietà (con una pianta in appoggio), enumerando su questo registro tutti i pesi, ipoteche, affitti a lungo termine dei quali è gravata la proprietà, e consegnando al proprietario una copia così esattamente somigliante al titolo, che persino alla sua riproduzione sono stati applicati i procedimenti fotografici.

Da questo momento in poi l'amministrazione guarentisce questo titolo contro qualsiasi reclamo; tuttavia è lecito sperimentare ulteriormente azioni da parte di chi si crede leso; ma, salvo il caso di dolo per parte del possessore, l' amministrazione paga alle parti lese i danni interessi, ma non restituisce l'immobile. E per tale assicurazione contro qualsiasi rischio di rivendica, l' amministrazione percepisce. al momento della registratura del titolo, un premio, che però non sorpassa un mezzo denaro (L. 0,05) per lira sterlina (25 fr.), e che nondimeno è più che sufficiente: mai o raramente i tribunali hanno annullato gli atti dell'Ufficio di registrazione.

Quante volte la terra è divisa di seguito a vendita o successione, si sopprime il titolo primitivo, e se ne emettono tanti, quante son le parti in cui la proprietà fu divisa.

Ora viene ciò che a noi particolarmente interessa. Una volta, soggiunge l'autore, che il titolo è consegnato al proprietario, *questi può trasferirlo, per semplice girata,* a qualsiasi persona, *adempiendo alla sola formalità di fare registrare il trasferimento.*

Le parti si presentano davanti il sindaco o qualsiasi altro pubblico ufficiale; costui accerta la identità

delle persone loro e ne legalizza le firme, le quali si appongono sul rovescio del titolo. sotto una formula di trasferimento stampata; il titolo si spedisce per posta all'Ufficio centrale, ove si esamina s'esso è colpito da opposizione, e quando ogni cosa è trovata in regola, vien rivestito immediatamente del suggello di trasferimento.

Un semplice *caveat* basta per guarentir l'esecuzione dei testamenti e delle ipoteche legali.

Quanto alle ipoteche ordinarie, nulla di più semplice: si stabiliscono come i trasferimenti.

Tutte le formalità sin qui descritte costano pochissimo (1).

Quando il proprietario del titolo vuol contrarre un prestito, senza colpire d'ipoteca l'immobile, e per un tempo più o meno breve, tra due raccolte a mo' d'esempio; porta il suo titolo ad una banca, la quale fa il prestito, e, per sua cautela, mette il titolo nella sua cassa: sicchè il proprietario non ha mezzo di valersene prima d'aver pagato.

110. Ma veniamo ai risultamenti del sistema.

In settembre 1880, narra il sig. Guyot, lord Kim-

---

(1) Ecco la tariffa dell' Australia del Sud, quale è stata stabilita in forza dell'atto complementare del 3 dicembre 1861. Per mettere una proprieta sotto l'impero dell'*Act Torrens*, bisogna pagare ai commissari per la registrazione, oltre le spese di pubblicazione e d'avvertimento: quando la proprietà consiste in una concessione posteriore al 17 marzo 1842, senz'altra complicazione, 2 scellini (2 fr. 50); quando il titolo è d'altra natura, e il suo valore sorpassa 300 lire sterline, 1 sterlina (25 fr.); quando il valore sorpassa 200 lire sterline, ma non 300 lire sterline, 15 scellini (18 fr. 25); quando il suo valore sorprassa 100 lire sterline, ma non 200, 10 scellini (12 fr. 50); quando non sorpassa le 100 lire sterline, 5 scellini soltanto (6 fr. 25).

La registrazione successiva di qualunque trasferimento, ipoteca, locazione costa 10 scellini quasi dappertutto; ma nella Nuova-Galles del Sud il trasferimento tra vivi non è sottomesso a verun diritto.

berly mandò una circolare ai governatori delle colonie inglesi dell'Oceania (1) per averne notizie sul modo come funzionava l'*Act Torrens,* e le risposte vennero stampate in maggio 1881, per ordine della Camera dei Comuni. Tutte affermano il buon successo della legge. Nell'Australia del Sud può dirsi oramai formare una eccezione, un soggetto di curiosità, quella terra che non è posta sotto il governo del nuovo sistema: si deve trattare d'una proprietà ch'è rimasta in potere della persona medesima, senza subire nè ipoteca nè divisione. Alla fine del 1879, nel Queensland, 98, 18 % erano le terre sottomesse all'atto Torrens. Qualsiasi compratore o mutuante su ipoteca chiede che anzitutto il titolo venga registrato.

Il capo del *Real property transfer office* di Vittoria dice: « Noi abbiamo registrato titoli da 5 lire sterline a 100.000 e più »; e tutte le risposte terminano colle parole: « *No pratical difficulty* ». Il sistema, alla fine del 1880, aveva provveduto a 537.000 transazioni, e, docile istrumento, aveva potuto prestarsi a tutte le combinazioni delle quali è suscettiva la proprietà.

Sir Roberto Torrens, che vorrebbe che il suo sistema venisse adottato anche in Europa, scriveva recentemente al sig. Guyot: « Esso ha sostituito la sicurezza all'incertezza, la semplicità alla complicazione; ha ridotto le spese da lire a scellini, e il tempo da mesi a giorni. »

111. Com'era naturale, essendosi parlato in Inghilterra di attuare la riforma, tutti gl'interessati a conservare lo *statu quo*, si son levati come un sol uomo a combattere quella; però anche giuristi disinteressati hanno osservato che sarebbe difficile a molti proprietari produrre i propri titoli, e che questo sistema può convenire ai paesi nuovi non ai vecchi.

In quanto a siffatte obbiezioni, il Guyot non si spa-

(1) L'Inghilterra, come altrove abbiamo detto (capitolo IV) studia la possibilità dell'applicazione del *sistema Torrens.*

venta di ciò che dicono gl'interessati a mantenere il vecchio ordinamento, e ritiene che se i paesi vecchi si lasceranno sorpassare dai nuovi nelle riforme, sarà tanto peggio per loro.

112. In fine prevede che alle sue parole si può obbiettare: *Il Codice civile ha voluto fare delle terre e delle case tante proprietà immobiliari, cioè immobili, e voi le mobilizzate!* Al che risponde: « Ne sono afflitto; ma io son pronto a confessare il mio disegno colpevole ed insolente: *è appunto questa mobilizzazione ch'io vorrei che venisse stabilita.* Tutti i proprietari, grandi e piccini, s'affretteranno allora di cambiare le loro vecchie pergamene contro un semplice foglio di carta che conterrebbe la situazione esatta della proprietà loro, ch'essi potranno colpir d'ipoteca quasi senza spesa, impegnare in una banca tra due raccolte, e *scambiare con la medesima sicurezza e facilità colla quale si scambia un biglietto di banca* ».

113. Abbiamo riprodotto nelle sue parti principali l'articolo del sig. Guyot, perchè, dovendo combattere in parte le conclusioni dell'autore, non volevamo si credesse ad una specie di dissimulazione da parte nostra; d'altronde desideravamo che il lettore si formasse un'idea compiuta nello scritto che esaminiamo. Oltre a ciò veramente ci pare che il sistema meriti attenta disamina, la quale non si può fare se esso non si conosce, almeno fin dove si può, in tutto le sue parti e in tutti i suoi risultamenti.

Abbiamo detto *fin dove si può*, perchè, per fare i nostri apprezzamenti sul sistema, siamo costretti a pigliare lo scritto del sig. Guyot tale qual esso è, difettando noi assolutamente di altri elementi (1), per lo

---

(1) È giusto dire che l'autore cita le seguenti pubblicazioni per chi vuole e può consultarle:

1° *Cartain acts passed by the legislation of south Australia und New Zeland relating to the registration and transfer of land* (House of commons, march 1862).

meno capaci di chiarire certi punti oscuri, e rendere così compiuto il concetto del sistema medesimo. E per parlare concretamente, diremo qualcuna delle cose che non ci sembrano ben chiarite.

Che vuol dire che un semplice *caveat* basta per guarentire l'esecuzione dei testamenti e delle ipoteche legali? E queste sono valide se non vennero registrate sul libro a ciò destinato e sul titolo?

« Le ipoteche ordinarie si stabiliscono come i trasferimenti », dice l'autore. Ma il titolo però resta in mano del mutuante o del mutuatario? Nel primo caso, che documento rimane al possidente? Nel secondo, il capitalista come fa a provare di esser creditore di quella tal somma e su quel fondo?

Come si purgano le ipoteche? C'è ipoteca giudiziaria? Se si, come funziona in relazione al titolo ed al registro?

In fondo, oltre dell'affermazione dell'autore che il sistema prestasi docilmente a *tutte* le transazioni e combinazioni delle quali è suscettiva la proprietà, noi vorremmo sapere specificamente in che maniera si adopera, per convincerci s'esso basta veramente a *tutte* le esigenze della vita civile.

Se è vero di fatti il concetto che del sistema si è formato il sig. Guyot, si tratta di una vera rivoluzione: l'ufficio del registro e bollo abolito, abolita la trascrizione e l'iscrizione ipotecaria, abolito il notariato, ridotti a minima espressione foro e magistratura (1). È

2° *Return Registration of title* (Australian colonies, 8 mai 1872).

3° *Report and evidence, land titles and transfer committee, june* 1879.

4° *Official reports on the working, of the system in the colonies in reply to Law Kimberly's circular* (10 mai 1881).

5° *An essay on the transfer land by registration,* by sir Robert Torrens (Publication of Cobden-Clube, 1882).

(1) Questi effetti si avrebbero sempre anche quando in Europa si conservassero le tasse attuali, trasformandole in una tassa

cosa di così poco conto questa trasformazione, da non richiedere che lo studioso, prima di decidersi pro o contro, sia informato sin dei minimi particolari del sistema e delle leggi del paese colle quali il nuovo ordinamento si trova a contatto?

Ma il Guyot non poteva esporre tutto in un articolo di giornale: l'autore ha compiuto il suo dovere di pubblicista, facendoci conoscere il nuovo sistema, e indicando la via che può fornire particolari più ampi. La qual cosa non toglie che sia pure dover nostro dire ciò che vorremmo ma non siamo riusciti a sapere.

114. Premesso questo, entriamo in materia, occupandoci specialmente dell'argomento in relazione alla mobilizzazione del suolo.

Noi provvisoriamente accettiamo i fatti quali ci si presentano, tanto in quanto riguarda il sistema in sè, quanto per ciò che riflette i suoi risultamenti.

Ora di che si tratta in conclusione? — Tutti i movimenti della proprietà, vendita, successione ereditaria, ipoteca convenzionale e diritti reali di qualunque specie sono pubblici; e, per conoscerli, basta dare un'occhiata al titolo di proprietà, il quale, una volta rilasciato nelle forme stabilite, non può più venir messo in forse o attenuato nel suo valore.

Chi ben guardi, il sistema ha analogia con altri sistemi, per esempio coll'*intavolazione*, che prescrive che quanto riguarda la proprietà, così se si trattasse di mutazioni come di diritti reali, dev'essere scritto nei pubblici registri per avere validità (1); col metodo at-

---

unica, da pagarsi ogni volta che sul titolo si fa un'aggiunzione o che il titolo si cambia.

(1) Nota però opportunamente il Messedaglia che « in quel-« l'insieme di rilievi e di mappe parziali del sistema Torrens, per « fondi isolati e senza nesso e continuità fra loro, non vi è nulla « che possa compararsi al merito di un vero e proprio catasto « geometrico, e ai servigi di svariata natura che esso può ren-« dere coi suoi rilevamenti », pregio indiscutibile del sistema ta-

tuato in Irlanda da Robert Peel, mediante il quale ai proprietari si dava un titolo nuovo preciso, in sostituzione degli antichi pieni di incertezze; col metodo che si teneva in Sicilia per certe vendite, in forza del quale, una volta queste approvate dal Re colla spedizione delle *lettere di perpetua salvaguardia*, si lasciava dormire in pace l'acquirente (1).

Potrebbe il *sistema Torrens* considerarsi come un progresso sopra altri sistemi, massime su quello *tavolare?* Riserbiamo, per ora, il nostro giudizio (2).

115. Ma c'è di più: stando a quel che afferma Guyot, col *sistema Torrens* si fa a meno di periti per estimare il fondo, si fa a meno di avvocati e procuratori legali e si fa a meno di notai.

Ora questo appunto noi non crediamo: si tratta di apprezzamenti non di fatti provati, e quindi è lecito che ciascuno la pensi a suo modo.

Invero si fanno indagini dagli Uffici di registrazione per sapere se chi chiede il titolo è proprietario, quali sono i confini della proprietà (questo non è detto, ma si può supporre), quale è il suo stato rispetto ai diritti altrui sul fondo; però non se ne fanno per accertare il valore dell'immobile. E allora il compratore o il mutuante non avranno uopo di far precedere una stima dell'immobile alla convenzione? Che se poi, prima di rilasciare il titolo, si fa una perizia ufficiale per accertare questo valore, ciò non toglie che, di volta in volta,

---

volare (Vedi pag. 346 della *Relazione della Commissione sul progetto di legge pel riordinamento dell'imposta fondiaria.* Atti Parlamentari — Camera dei Deputati, N. 54 A, seduta del 20 marzo 1884).

(1) Abbiamo però qui l'indennizzo, misura altamente equa, che mancava nel sistema siciliano; intorno al quale consulta il Tomasino, *Le vendite col verbo regio*, ecc.

(2) Il Messedaglia non esita a dire che taluno dei sistemi esistenti in Europa è per più rispetti superiore a quello australiano (Vedi l. c., pag. 347).

non ci sia interesse, o da parte del compratore o da parte del venditore, o da parte del mutuante o da parte del mutuatario, di accertare il valore *attuale* del fondo. Chi è così ciuco da vendere 100 ciò che 20 anni fa valeva 100, ma oggi vale 200? Chi da prestare un capitale, accettando in ipoteca un fondo che ieri valeva 100, ma che non si sa se oggi valga meno?

Il compratore può pagare all'atto della cessione; può pagare parte allora, parte dopo uno o due anni; il mutuatario può assoggettarsi a certe condizioni o a cert'altre; come mai tutto questo può scriversi dietro un titolo di proprietà? come mai può scriversi da persone che non s'intendono di materie giuridiche? E se non si può, abbiamo quanto basti per affermare che notai e legali, col *sistema Torrens*, dopo rinnovati i titoli, il meglio che possan fare è cambiare di professione (1)?

E i testamenti chi volete che li stenda, se non un notaio? E pei contratti di locazione non è a dire lo stesso?

Ci si chiederà: ma allora che valore date alla *girata* ed alle *annotazioni* sul rovescio del titolo? Questo solo, sino a prova in contrario, che la *girata* offre al compratore un mezzo semplicissimo e sicuro per dimostrare ch'egli è il nuovo proprietario, e che le *annotazioni* fan subito e con sicurezza conoscere quale è lo stato della proprietà, senza bisogno di molte spese e perdite di tempo.

Insomma il sistema ha eliminato una folla di noie e di dispendii, ma non ha potuto nè potrà mai evitare le noie e i dispendii inevitabili. Il Torrens, che deve conoscere il suo sistema meglio di ogni altro, ha ridotto i suoi pregi alla *sicurezza, semplicità, economia* di danaro e di tempo; e dai fatti a noi noti si può dire che egli abbia pienamente ragione. Si può ammettere eziandio che i litigii han dovuto diminuire d'assai, e che

(1) Il Guyot afferma proprio questo.

diminuirebbero ovunque il sistema si attuasse. Ma da tutto questo, ad ammettere che si è fatto e si potrà fare a meno di periti, legali e notai. ci corre, e ci corre moltissimo.

116. Che dir poi quando il Guyot afferma che il sistema *mobilizza la terra?* che, quand'esso fosse attuato, *si comprerebbe un terreno, una casa come si compra una cartella di rendita sullo Stato, una obbligazione della città di Parigi, un'azione ferroviaria?* che mercè di esso si potrebbe *scambiare il titolo di proprietà colla stessa sicurezza e facilità colla quale si scambia un biglietto di banca?*

No, sig. Guyot: finchè la terra o la casa, prima di esser comprate, dovranno venire estimate, per vedere quale è il loro valore attuale, ciò che voi asserite non avverrà mai. Comprendiamo e sappiamo ammirare il vostro zelo di apostolo del nuovo sistema, vi siamo grati di avercelo fatto conoscere, ma non possiamo accettare proposizioni siffatte. Le convenzioni riguardanti la terra potranno spogliarsi di tutte le formalità inutili, di tutte le complicazioni dannose; non potrà mai avvenire che si accetti la terra come si accetta un titolo di debito pubblico, un'azione ferroviaria, un biglietto di banca (1).

117. Voi credete che le proprietà fondiarie sieno immobili, perchè il Codice civile ne ha *voluto fare proprietà immobiliari*. Scusateci, ma v'ingannate. Non è il Codice civile che ha operato questo, ma la natura; la legge soltanto ha riconosciuto un fatto il quale esisteva prima di lei, e che esisterà malgrado di lei,

---

(1) A conforto della nostra tesi, giova riportare quest' altro brano del Messedaglia (l. c., p. 340): « La proprietà immobi-
« liare non va rappresentata da una somma certa al modo di una
« determinata obbligazione pecuniaria (quale anche sarebbe la ce-
« dola ipotecaria o il bono fondiario), o da un prezzo corrente
« di mercato, come un effetto ordinario di borsa, od anche una
« fede di deposito, il *warrant* di un magazzino generale per le

s'essa pretenderà di dare ai beni immobili i caratteri dei beni mobili.

118. Tornando adesso al *sistema Torrens*, non abbiamo uopo di dire ch'esso non elimina nessuno degli ostacoli intrinseci alla possidenza stabile ed alle tendenze dei capitalisti, sicchè da esso, caso mai, sarebbe vano sperare vantaggi pel credito fondiario.

Col sistema Torrens, invero, è possibile il deterioramento del pegno, come è possibile che il proprietario non sia in grado di pagare puntualmente gl'interessi; resta intatta l'impossibilità dal lato del mutuatario di pagare a scadenza breve e in unica volta, come rimane inalterata la tendenza dei capitalisti a riavere, a richiesta o a breve scadenza, il capitale loro.

119. Qui ci si può obbiettare: ma se voi affermate che nè le cedole ipotecarie o i contratti ipotecari trasmissibili per girata, nè i buoni ipotecari, nè i titoli Torrens, mobilizzano la terra; quale sistema adunque la mobilizza? Nessuno, risponderemo: la mobilizzazione somiglia all'araba fenice in qualunque sistema; cercatela, e non la troverete — per la semplicissima ragione che qualunque scambio si risente della natura dell'oggetto scambiato, e quindi la proprietà fondiaria non potrà mai essere così facilmente commerciabile come la proprietà mobiliare.

Forse c'inganniamo, ma la ricerca del come si può mobilizzare la terra, ci sembra simile alla ricerca del moto perpetuo e della quadratura del circolo; e coloro che v'impiegano i loro studi, ci paiono (non se l'ab-

---

« merci che vi sono descritte; ma esige una valutazione speciale « volta per volta, fatta con tutta precisione se trattasi di compra « e vendita; parimenti se l'immobile venga a dividersi, o si alieni « soltanto in parte; ovvero con certa approssimazione, anche su « semplici dati preesistenti, nel caso di operazioni di credito da « eseguirsi sopra l'immobile, e che debbano esaurire una parte « notevole del suo valore ».

biano a male) alchimisti che buttano via tempo e fatica per rinvenire la pietra filosofale.

Conchiudiamo adesso questa parte del nostro studio con due proposizioni: 1° la mobilizzazione del suolo è impossibile; 2° i sistemi che si è detto essere capaci di mobilizzare la terra, non risolvono menomamente la quistione del credito fondiario.

CAPITOLO VII.

SISTEMI D'INTERVENTO DELLO STATO TENDENTI A FACILITARE IL CREDITO A BUONE CONDIZIONI, MEDIANTE LA CREAZIONE DI UN AGENTE INTERMEDIARIO PRIVILEGIATO TRA CAPITALISTI E POSSIDENTI. — ESPOSIZIONE E CRITICA.

Sezione A.

Sistema alemanno dell'associazione dei proprietari o di Büring.

120. La guerra dei sette anni. — 121. La Slesia; stato delle proprietà signorili in quel paese; l'editto d'indulgenza. — 122. Büring e l'ipoteca collettiva. — 123. Federico il Grande accoglie l'idea. — 124. Congegno dell'Associazione dei proprietari slesiani. — 125. Suoi risultamenti. — 126. Come sia stata imitata. — 127. Difetti dell'Associazione della Slesia. — 128. Giorgio III di Hannover introduce l'ammortamento in una società di nuova creazione. — 129. La novità si fa strada lentamente — 130. È tolto in Prussia il diritto ai portatori delle *lettere di pegno* di chiederne il rimborso. — 131. Caratteri distintivi delle recenti Associazioni di proprietari in Germania. — 132. Qualche notizia sugli Istituti di questo genere esistenti in Europa.

120. La guerra dei Sette Anni fu guerra europea, anzi dell'intiero mondo. S'incominciò dall'Austria, insolitamente unita a Francia per abbattere la nuova potenza di Prussia in Germania; ma s'estese in breve a guerra d'emulazione marittima nelle colonie, e nell'India specialmente, tra Francia e Inghilterra; e finì

colla conferma della potenza prussiana in Germania e della britannica nelle Indie (1).

Questa guerra costò all'Europa un milione di uomini e due miliardi di lire.

121. Una provincia della Prussia, la Slesia, aveva particolarmente sofferto da tale spaventevole ecatombe di uomini, da tale immenso conquasso economico. Case rovinate, campi depredati o distrutti: ecco lo spettacolo che offriva quel paese sventurato.

Il valore dei terreni era ridotto alla metà; la condizione dei piccoli proprietari, se ve n'erano, ci è ignota, ma si può agevolmente supporre; sappiamo però che i proprietari di terre signorili (*ritterguters*) (2) avevano contratto debiti enormi su ipoteca, accettando come buona una moneta difettosa e colpita da svilimento, coll'obbligo però di pagare gl'interessi ed il capitale in moneta buona. Durante le ostilità, essi si erano aiutati vendendo a prezzi alti le derrate; ma, dopo la pace di Breslavia (1763), la concorrenza avendo fatto ricadere i prezzi, e il Governo avendo ritirato la moneta difettosa e così prodotto la diminuzione dei capitali circolanti, i nobili non furono nemmeno in grado di pagare gl'interessi. Si fu allora che Federico il Grande credette di venir loro in aiuto sacrificando i diritti dei creditori col differire di tre anni, con un editto d'indulgenza (*moratorium*), il rimborso sì degli interessi che dei capitali.

122. Il credito fu rovinato da questo provvedimento.

---

(1) Così concisamente il Balbo nel *Sommario della Storia d'Italia*.

(2) Secondo Josseau la Prussia, nel 1851, possedeva 27 milioni di ettari di terreni, divisi in tre categorie: demanio della Corona; *ritterguter* o terre signorili, un tempo proprietà esclusiva della nobiltà, e che oggi possono essere possedute da qualsiasi cittadino; *bauergüter*, o terre dei contadini, affrancate recentemente dal Governo col peso d'una indennità verso i signori (*Des institutions*, ecc., pag. 109).

L'usura imperò da sovrana; e vi furono proprietari costretti a pigliare a prestito obbligandosi al pagamento d'un interesse perpetuo del 10 %, oltre le spese contrattuali e 2 o 3 % di diritto di commissione.

In questa posizione di cose, un negoziante di Berlino, Wolfango Büring, trovava un mezzo per restaurare il credito fondiario nella Slesia, sia che la prima idea fosse stata da lui concepita, sia che spetti questo merito, come c'è chi afferma, al cancelliere Oxenstiern, che ne fece un breve cenno in una sua lettera del 1635.

Per commissione dei possidenti slesiani, Büring si era rivolto ai capitalisti olandesi e svizzeri per averne danaro; ma, essendo discreditata l'ipoteca individuale, egli propose di riunire i primi in società, ed offrire ai capitalisti un'ipoteca collettiva su tutti i beni dei nobili suoi mandanti. A quasi un secolo di distanza Büring trovava pertanto un mezzo di ottenere credito ai signori, analogo a quello trovato più tardi da Schulze Delitzsch per procurare credito agli operai e piccoli produttori: l'associazione, la guarentigia mutua, la responsabilità solidale.

123. Il primitivo progetto di Büring non ebbe fortuna, perchè fu respinto ai 31 di marzo 1767; ma più tardi Federico II accoglieva l'idea, e, con decreto del 12 giugno 1769, fondava a Breslavia l'*Associazione territoriale della Slesia*. Con regolamento del 15 luglio 1770, vennero determinati i limiti delle operazioni dell'Istituto, che aveva azione in tutta la provincia, ed al quale tutti i proprietari di beni signorili dovevano partecipare, sotto la sorveglianza dello Stato.

Il Re stabilì a favore dell'Associazione una dote di scudi prussiani 300.000 (circa 1.125.000 lire), sotto condizione che, per la parte eccedente le spese di fondazione, dovess'ella pagare un annuo interesse del 2 %, da destinarsi in sussidio delle vedove e dei figli dei morti in servizio militare.

124. Il congegno dell'Associazione era il seguente:

1° L'Associazione era l'unico intermediario tra i suoi membri ed i capitalisti;

2° Emetteva in proprio nome documenti di debito al portatore, detti dapprima *lettere di cuoio*, e poi *lettere di pegno* (PFAND-BRIEF). Il mutuatario vendeva questi documenti (*cartelle*) sui quali la cassa pagava un interesse a scadenze fisse semestrali;

3° Guarentiva ai portatori delle cartelle il rimborso del valor nominale dei titoli, sei mesi dopo la richiesta fattane dal portatore;

4° Accordava ai mutuatari facoltà di restituire a loro libito il capitale avuto a mutuo, a condizione di pagarne regolarmente l'interesse all'Associazione;

5° In caso di bisogno, era in diritto di chiedere ai mutuatari la restituzione integrale del mutuo;

6° Se chiedeva mutuo un proprietario, i cui fondi erano gravati da ipoteche antecedenti, procedeva al soddisfacimento delle medesime, a fin di avere il diritto di priorità;

7° Per la sicurezza dei capitalisti e dell'Associazione, di ciascun mutuo rispondevano, ipotecariamente e solidariamente, tutti i fondi signorili della provincia:

8° In nessun caso l'importare delle *lettere di pegno* poteva superare la somma delle obbligazioni ipotecarie;

9° Ogni fondo era stimato dagl'impiegati dell'Associazione, e non si permetteva di prendere mutui sul medesimo, se non fino ad una determinata quota, da non eccedere la metà del valore di stima;

10° Quando un socio era in mora coi suoi pagamenti verso la cassa sociale, si procedeva indilatamente all'esecuzione, al sequestro, alla vendita giudiziaria, mediante una procedura sommaria ed eccezionale, conceduta dallo Stato come privilegio all'Istituto (1).

125. Dice il Royer che i suoi risultati furono ammirabili in quanto al ristabilimento della fiducia dei

(1) Salmour, *Dell'ordinamento*, ecc., pag. 2 e segg.; Roscher, l. c., pag. 869 a 874; Iacini, l. c., pag. 529; Royer, l. c., pag. 11, 36 e 273.

capitalisti e all'abbassamento dell'interesse, che ne fu immediata conseguenza. I quali buoni risultamenti vennero poi favoriti da eccellenti raccolte, che ebbero luogo nella Slesia durante gli anni 1770, 1771 e 1772, mentre la Sassonia e la Boemia, afflitte da carestia, offrivano ai prodotti vantaggiosissimo sbocco (1). Federico il Grande assicura poi che, mercè l'Associazione, si poterono sostenere nella Slesia più di 400 illustri famiglie (2), e nel 1776 il ministro Struensée potè scrivere l'apologia del novello Istituto, e provocare la sua applicazione generale (3).

126. Il sistema di Büring venne imitato, diffondendosi a grado a grado; sicchè si ebbero le seguenti Associazioni posteriori: di Brandeburgo, 1777; della Pomerania, 1780; della Prussia occidentale, 1788; di Zelle, in Hannover, 1791; della Livonia e Curlandia, 1803; dello Schleswig-Holstein, 1818; del Mecklenburg, 1818; del Posen, 1822; di Groninga, 1823; della Polonia, 1825; del Würtemberg, 1825; di Calenberg, Grubenhagen e Hildesheim, 1825; di Brema e Werden, 1826; della Galizia, 1841; del regno di Sassonia, 1844; della Danimarca, 1850 (4).

127. Tutte queste Associazioni conservarono i caratteri generali di quella della Slesia (5), ma, a poco a poco, andarono perfezionando l'ordinamento di Bü-

(1) L. c., pag. 12.

(2) *Oeuvres postumes*, V, pag. 145.

(3) Royer, l. c., pag. 13.

(4) Roscher, l. c., pag. 869.

(5) Fra l'altro tutte sono state, più o meno, ordinate e dotate dai Governi. Così, a cagion d'esempio, quella di Pomerania ebbe in dono da Federico II talleri 200.000 (Vedi art. 299 del Regolamento rivisto nel 1846, nel Josseau, *Des institutions de crédit foncier et agricol*, ecc., pag. 217).

L'Associazione russa creata nelle provincie baltiche (Livonia, Estonia e Curlandia) ebbe, nel 1818, i primi fondi dall'imperatore Alessandro. Più tardi le somme ricevute furono rimborsate alla Corona (Josseau, l. c., pag. 5).

ring, levando di mezzo i difetti non pochi che lo guastavano.

Ecco come il Iacini, con mano maestra, enumera questi difetti dell'Associazione slesiana.

« Da una parte, egli dice, non era imposto ai mutuatari l'obbligo della rateata restituzione del capitale, e dall'altra era concessa la facoltà ai portatori delle *lettere di pegno* di esigerne il rimborso al pari, prevenendo l'associazione sei mesi prima.

« Moltiplicandosi pertanto, nei momenti di crisi finanziaria e politica, le domande di rimborso delle lettere di pegno, la società era costretta a reagire verso i suoi debitori, chiedendo loro l'integrale e quasi istantanea restituzione del mutuo, nel momento appunto in cui essi si trovavano nelle maggiori difficoltà di ciò eseguire; e solo il Governo, intervenendo, e, per mezzo di editti, concedendo all'Associazione continue proroghe pel rimborso delle lettere di pegno, e talvolta anche pel pagamento degli interessi, la salvò da una completa rovina; ma nello stesso tempo screditò sommamente l'istituzione, con immenso danno dei privati.

« Oltre a ciò, coll'essere costretti tutti i proprietari nobili della provincia a farsi soci e ad assumere la solidale responsabilità di tutti i debiti in essa provincia contratti, venivano aggravati anche gli stabili di coloro i quali si sarebbero volentieri astenuti dal far debiti » (1).

128. La prima riforma, quella che introdusse l'ammortamento, non venne se non vent'anni dopo fondata l'Associazione della Slesia.

Con decreto del 16 febbraio 1790, Giorgio III, Re di Hannover, stabiliva gli statuti dell'Associazione del Luneburg, con sede centrale a Zelle (Cella), sempre a favore dei beni dei nobili. Re Giorgio aveva studiato in Inghilterra i sistemi di ammortamento ad interesse

(1) L. c., pag. 529

composto, e stabilì che il debito si estinguesse, senza rimborso di capitale, mediante un versamento annuale del 5 % durante i primi cinque anni; del 4 1/8 % dal 6° al 16° anno; del 4 % dal 17° fino alla estinzione, cioè al 43° anno (1).

129. Ma questa correzione si fece strada lentissimamente, tanto che principiò a far capolino in Prussia soltanto nel 1822, quando cominciò a funzionare l'Associazione del granducato di Posen, istituito il 28 giugno 1821; e non ebbe un principio d'attuazione nella Slesia se non nel 1839 (2), allorchè, per decreto del 27 marzo 1838, venne l'ammortamento esteso a tutte le Associazioni (*landschafts*) di Prussia.

130. Un'altra riforma aveva precedentemente tolto ai portatori delle lettere di pegno la facoltà di essere rimborsati col preavviso di sei mesi. Giova dirne qualche parola. Per effetto delle guerre napoleoniche, un editto del 19 maggio 1807, ad evitare la rovina delle Associazioni di credito fondiario e dei proprietari, ricorse al mezzo disastroso, già per l'innanzi impiegato, di sospendere per legge i rimborsi.

Questa sospensione doveva durare fino al 1818 per le Marche, la Pomerania e la Slesia, e fino al 1821 per la Prussia occidentale e la Prussia orientale; ma fu prorogata per queste ultime due provincie sino al natale del 1832. Edotto da questa esperienza, il Governo pensò finalmente di ricorrere ad un mezzo radicale per farla finita colle crisi, e pubblicò, ai 7 settembre 1830, un decreto col quale si toglieva ai portatori delle cartelle il diritto di chiederne il rimborso, e si dava

---

(1) Così il Royer, l. c., pag. 31. Dobbiamo confessare però che non ci riuscì di vedere tutto ciò chiaramente nel regolamento ch'egli pubblicò a pag. 378 della sua opera.

Notisi che l'annualità è più grave nei primi anni, mentre avrebbe dovuto essere al contrario.

(2) L. c., pag. 32 e 38.

invece esclusivamente alle Associazioni il diritto di offrirlo (1).

Il già detto decreto del 27 marzo 1838 compiva la riforma, disponendo che il rimborso delle cartelle si effettuasse per via di sorteggio, a seconda dei fondi disponibili nelle casse dell'Associazione, in seguito alle rate restituite dai mutuatari (2). Però, se in questo concetto havvi oramai uniformità, l'applicazione è varia: così, mentre nell'Associazione riformata della Slesia il sorteggio è annuale (3), in quella del Posen, riformata nel 1846, non è fissata epoca pel sorteggio, e questa parte è riserbata alle decisioni dell'assemblea (4).

131. Le *landschafts* recenti, oltre di essere tecnicamente più perfette delle antiche, si distinguono da queste pei seguenti caratteri:

a) Sono meno aristocratiche. Mentre le Associazioni antiche si componevano esclusivamente dei proprietari delle terre signorili, la maggior parte delle recenti si è estesa anche alle terre dei contadini, purchè perfettamente libere e d'una determinata vastità (5);

---

(1) Royer, l. c., pag. 16 e 27.

(2) Notisi che, così in Prussia come nel resto della Germania, vi hanno Associazioni che non fanno obbligo ai mutuatari di restituire per ammortamento. Questo sistema è conforme al modo di vedere di Rodbertus (*Crisi della proprietà fondiaria*), come rileva il Roscher, pag. 875. Ma, senza ammortamento coattivo, o la cartella s'identifica col titolo di rendita pubblica, ovvero l'Istituto deve, quando crede, o per dir meglio quando ne è costretto dal bisogno, revocare il prestito.

(3) Royer, l. c., pag. 287.

(4) Statuti, art. 292. Nel Josseau, l. c., pag. 292.

Tra le varie Associazioni corrono parecchie altre differenze, delle quali però non possiamo tener conto se non di una, cioè che non tutte fanno prestiti in cartelle, ma ve n'hanno di quelle che consegnano danaro al mutuatario, e pigliano poi cura di negoziare le cartelle (Josseau, l. c, *Rapport à M. Dumas*, pag. XXIII).

(5) Il Roscher però si affretta a soggiungere che, *ad onta di tutte queste facilitazioni, il ceto dei contadini potè appro-*

b) Sono più libere. Le Associazioni antiche della Prussia, toltane quella della Marca, erano costituite (come abbiam detto) in modo che ogni terra signorile, fosse pure immune da debiti, doveva prendervi parte e rispondere per le altre; al contrario le Associazioni recenti sono spontanee (2);

c) Godono minori privilegi. Le recenti Associazioni non hanno d'ordinario altro privilegio che quello di poter chiedere il pagamento degli interessi delle lettere di pegno sulle entrate dei fondi, anche durante le operazioni del concorso (3).

132. In Germania, al 31 dicembre 1881, esistevano 25 associazioni di proprietari (4), le quali avevano in

fittare solo limitatamente delle associazioni dei grandi proprietari. Et nunc erudimini!

(2) In alcune Associazioni è anche libera l'uscita dei soci, sotto determinate condizioni.

(3) Roscher, l. c., pag. 873 a 875.

(4) Eccone l'elenco:

Numero d'ordine	NOME DELLE SOCIETA'	Anno di fondazione
	I. — ANTICHE ASSOCIAZIONI	
	Regno di Prussia	
1	Schlesische Landschaft	1770
2	Ritterchaftliches Creditinstitut der Kur-und Neumärkischen Landschaft	1777
3	Pommersche Landschaft.	1781
4	Westpreussiche Landschaft.	1787
5	Ostpreussische Landschaft	1788
	II. — NUOVE ASSOCIAZIONI.	
	Regno di Prussia	
1	Neue Westpreussische Landschaft	1861
2	Danziger Hypothekewerein.	1868
3	Neues Brandeburgisches Creditinstitut	1869

circolazione cartelle fondiarie per la somma di marchi

Numero d'ordine	NOME DELLE SOCIETA'	Anno di fondazione
4	Creditinstitut für die Ober-und-Niederlausitz . .	1868
5	Berliner Pfandbriefamt	1868
6	Centrallandschaft für die Preussischen Staaten .	1873
7	Pommercher Landcreditverband	1871
8	National-Hypotheken-Credit-Gesellschaft in Stettin	1870
9	Neuer landschaftlicher Creditverein für die Provinz Posen	1857
10	Hypotheken-Credit und Vorchussverein zu Leubus	1867
11	Landschaftlicher-Creditverband der Provinz Sachsen	1864
12	Creditverein im Fürstenthum Lüneburg	1790
13	Creditverein für die Ritterchaft der Fürstenthümer Calemberg, Grubenhagen und Hildesheim .	1825
14	Ritterschaftlicher Creditverein für Bremen und Verden	1826
	Regno di Sassonia	
15	Erbländischer ritterschaftlicher Creditverein im Königreich Sachsen	1844
16	Landwirthschaftlicher Creditverein im Königreich Sachsen	1866
	Granducato di Mecklenburg	
17	Ritterschaftlicher Creditverein für Mecklenburg .	1810
	Ducato di Braunschweig	
18	Ritterschaftlichen Creditverein für Braunschweig	1862
	Amburgo	
19	Creditverein in Hamburg	1729
	Regno di Würtemberg	
20	Würtembergischer Creditverein in Stuttgart . .	1825

Così il sig. Sbrojavacca, a pag. 15 della parte 2ª degli *Appunti di statistica e legislazione comparata sugli istituti di credito fondiario* (Annali di statistica, serie 3ª, vol. 11, 1884). Questa enumerazione confronta con quella data dal Josseau, l. c., *Rapport*, pag. X.

1.397 milioni (1); 3 esistevano in Austria alla fine del 1882 (2), e avevano in circolazione cartelle pel valore

(1) Cioè *un miliardo e trecentonovantasette milioni.*

Leggiamo intanto con sorpresa nella citata relazione dell'onorevole Roux: « Nella Germania, che avrebbe dovuto ritenersi, « e per ragioni storiche e per la sua speciale indole economica, la « più refrattaria ad accogliere l'applicazione del principio dell'in- « teresse capitalistico nel campo del credito fondiario, così le an- « tiche come le nuove Associazioni dei proprietari, nonchè gli I- « stituti provinciali, fondati o garentiti dalle Provincie e dallo « Stato, perdettero grandemente della loro importanza rimpetto « alla introduzione ed al rapido svolgimento che colà ebbero le « banche ipotecarie. Infatti la circolazione delle cartelle fondiarie « emesse da queste ultime si approssima oggimai all'importare « di *due miliardi* di marchi, laddove la circolazione delle car- « telle fondiarie emesse complessivamente da tutte le altre asso- « ciazioni di poco avanza la somma di *un milione* di marchi ».

I dati invece prodotti dallo Sbrojavacca, a pag. 95, parte 2ª, della citata pubblicazione del Ministero di Agricoltura, Industria e Commercio, dànno che, alla fine del 1881, gl'Istituti di credito fondiario esistenti in Germania erano 67, dei quali venivan considerati 54 (forse perchè gli altri 13 non fornirono le notizie opportune). Di questi 54 Istituti, 18 erano Associazioni di proprietari, e avevano in circolazione marchi 1.397 milioni di cartelle; 7 Banche di Stato o provinciali, con marchi 179 milioni di cartelle; 29 Banche ipotecarie, con marchi 1.599 milioni di cartelle in circolazione.

Come mai la relazione, dove si propugna la creazione del nuovo *Istituto italiano di credito fondiario,* potè cascare in un equivoco così grosso? Vorrà essere errore tipografico?

(2) Eccone i nomi:

Numero d'ordine	NOME DELLE SOCIETA'	Anno di fondazione
1	Galizicher Bondencredit-Verein, Lemberg . . .	1842
2	K. k. priv. Galizische Rustical-Credit-Anstalt, Lemberg	1867
3	Allgemeine Agricultur-Credit-Anstalt für Galizien und die Bukowina, Lemberg	1873

(Vedi Sbrojavacca, l. c., pag. 206).

di fiorini 54.090.000 (1); una ne esiste in Ungheria (2); svariate in Russia, Polonia, Svezia e Danimarca (3). Notizie scarse invero (4), ma che bastano a far comprendere che la quistione del credito fondiario è stata di già risoluta per opera delle Associazioni alla foggia di Büring, e che il sistema, corretto, ha eliminato gli ostacoli dipendenti dall'indole della proprietà fondiaria

---

(1) L. c., pag. 216.

(2) Il *Bodenkredit*, costituito da un'Associazione di magnati, del quale parla il Lattes, l. c., pag. 166.

(3) Il Josseau (l. c., *Rapport*, pag. X) parla di Associazioni esistenti nei varii paesi. In mancanza di meglio, ci contentiamo delle notizie ch'egli ci dà, quantunque le non sieno recenti. Egli cita, per la Danimarca, gl'Istituti di credito fondiario stabiliti colla legge del 20 giugno 1850; per la Russia, l'Associazione delle provincie baltiche (Livonia, Estonia e Curlandia) e la Banca pei contadini delle provincie medesime; per la Polonia, la Società di credito fondiario del Regno (Avrebbero conservato questo nome, che ricorda agli oppressi i bei giorni dell'indipendenza?).

Il Lattes (pag. 338) ci dà notizia dei tentativi fatti invano dal governo russo per fondare banche ipotecarie private, e soggiunge che il conte A. P. Bobrinsky è finalmente riuscito a fondare (1866?) a Pietroburgo una *Società mutua di credito fondiario*. Di questa l'autore, a pag. 340, riporta gli statuti.

Lo stesso Lattes, a pag. 122, ci parla di *Associazioni fondiarie* della Svezia, accentrate, colla legge 26 aprile 1861, intorno alla *Banca ipotecaria del regno*, e dell'*Associazione ipotecaria* della Finlandia, approvata il 24 ottobre (1861?).

(4) Avremmo potuto dare notizie più estese, servendoci del pregevole lavoro dello Sbrojavacca; parziali però, perch'egli si occupa soltanto della Germania, della Svizzera e dell'Austria. Ma questo non sarebbe stato conforme all'economia del nostro lavoro; e poi quei dati cominciano ad essere un po' vecchi.

Vorremmo far voti perchè il Ministero di Agricoltura, Industria e Commercio, per opera del quale si sono fra noi diffuse tante cognizioni, dalle quali, presto o tardi, verrà non poco incremento alla pubblica prosperità, dacchè gli studiosi privati non potrebbero, faccia dallo stesso Sbrojavacca eseguire novelli studi sugli Istituti di credito fondiario, e che riguardino tutti i paesi.

e dalle tendenze dei capitalisti. Vedremo poi in quali casi avviene siffatta eliminazione, e quali effetti realmente produce.

Ma non ci sentiamo il coraggio di farlo, oggi che i fati sono così poco propizi alle statistche ricerche, da doversi disperare che il 31 dicembre di quest'anno si esegua il 4° censimento della nuova Italia!

Sezione B.

Sistema dell'Associazione dei capitalisti.

133. Associazioni di capitalisti possono pure fare il credito fondiario. — 134. Caratteri di queste Associazioni secondo il Roscher. — 135. Questi caratteri non si trovano in tutte, e, quando si rinvengono, spesso sono accompagnati da modalità che le allontanano dal tipo. — 136. Statistica degli Istituti. — 137. Tipo speciale della Banca di Baviera. — 138. Considerazioni sulla emissione dei biglietti di banca. — 139. Anche la Banca provinciale di Bautzen e la *Renten anstalt* dell'Assia Darmistadt hanno fisonomia tutta propria. — 140. Il decreto 28 febbraio 1852 in Francia. — 141. Società che si formano. — 142. Il *crédit foncier de France* diventa esclusivo padrone della situazione. — 143. Danni dell'accentramento; esso è ingiustificato. — 144. Ingerenza dello Stato, ed errore iniziale commesso dall'Istituto francese. — 145. Riforme che accrescono l'ingerenza. — 146. Estensione graduale del *crédit foncier* ad altre operazioni di credito. — 147. L'Istituto francese, se per un verso rientra nel tipo indicato da Roscher, per un altro ne esce. — 148. Perchè accettiamo la sintesi dal Roscher. — 149. Ai caratteri da lui indicati aggiungiamo la tendenza delle Società di capitalisti a fare operazioni di natura diversa. — 150. Intervento dello Stato in siffatti Istituti. — 151. Anch'essi risolvono la quistione del credito fondiario.

133. Il servizio, che rendono alla proprietà fondiaria le *Associazioni di credito territoriale* formate da proprietari, possono eziandio renderlo compagnie finanziarie per azioni, ossia Associazioni di capitalisti, che Roscher chiama *Banche d' ipoteca.*

134. « In queste, dice il dotto autore, la stima dei fondi, la limitazione proporzionale della concessione dei prestiti (*cioè il concedere credito fino ad una determinata parte del valore della propietà*), in certa guisa anche l'emissione delle cedole di pegno (*cartelle fondiarie*), e finalmente l'ammortizzazione del debito per mezzo della rendita temporanea (*annualità*), avvengono non altrimenti che nelle associazioni di crèdito (*landschafts*).

« Le banche d' ipoteca sono organi dei creditori, e

quindi d'una società per azioni, che forma il nucleo dei capitali destinati alle operazioni di prestito (1). Questo nucleo serve nominatamente a garentire, contro le conseguenze di eventuali errori, i capitali collocati da estranei nella banca (2). Perciò le condizioni statutarie della Prussia (3) prescrivono che non possano emettersi cedole ipotecarie per un importo maggiore del decuplo del capitale dagli azionisti versato in contanti (4).

« Nelle banche d'ipoteca non può discernersi l'indole aristocratica; esse stanno fra le mani dei capitalisti (5).

« Il nesso corporativo (6), che le Associazioni di

---

(1) Questo non può essere carattere generale; se no l'equilibrio tra i prestiti e le cartelle fondiarie sarebbe rotto. Il capitale raccolto deve piuttosto servire per la riserva, come dice appresso l'autore.

(2) Questi estranei sono probabilmente gli acquisitori delle cartelle.

(3) Ignoriamo che intenda l'autore per *condizioni statutarie*. Queste società di capitalisti fanno esse concorrenza alle Associazioni di proprietari? Se sì, noi confessiamo di non sapere intendere come ciò possa conciliarsi col carattere provinciale dato dal Governo a queste ultime.

(4) Pare che questa condizione sia imposta dal Governo. Il capitale risultante dalle azioni corrisponderebbe al *fondo di guarentigia,* assegnato sopra il proprio patrimonio dagli otto Istituti che in Italia assunsero il credito fondiario.

In Italia la legge 21 dicembre 1884, dando facoltà al Governo di concedere l'esercizio del credito fondiario a Società od Istituti, i quali avessero 10 milioni di capitale versato, prescriveva che la emissione delle cartelle di queste Società od Istituti non eccedesse il decuplo di siffatto capitale (art. 1).

L'*Istituto italiano di credito fondiario,* creato colla legge 17 luglio 1890, può emettere cartelle fino al decuplo del capitale versato e della riserva (art. 7).

(5) Ma quali risultamenti si sono avuti da quest'indole più democratica?

(6) L'essere i soci esclusivamente reclutati nella classe dei proprietari?

credito continuano a mantenere, trapassò per le banche in compra e rivendita di azioni del tutto libera, dipendente solo da viste di una momentanea speculazione.

« Cessa nelle medesime anche l'obbligazione solidaria dei creditori (1), per cui non v'ha più motivo d'investire i capitali in fondi urbani, anzichè in fondi rustici (2); di prescrivere, rapporto alla concessione di piccoli prestiti, altri limiti di quelli che sono dettati dal

---

(1) Così la traduzione; ma dev'essere equivoco del traduttore, avvegnachè nelle *Associazioni territoriali* i debitori sono solidali verso i creditori, e non viceversa.

(2) Da queste parole pare che debba intendersi che le *Associazioni territoriali*, a causa della obbligazione solidale dei soci, preferiscano i prestiti su fondi urbani ai prestiti su fondi rustici. Se questo fatto fosse vero, cadrebbe l'asserzione del Lattes (pag. 13) che, se si pon mente alle banche fondiarie (*vuol dire Associazioni di proprietari*), per antichità ed autorità più reputate, si troverà *i beni urbani essere affatto esclusi dalle Landschaften* prussiane. Così il fatto ch'egli adduce in prova, l'avere cioè la Società di Economia Politica di Berlino, nella sua seduta del 10 dicembre 1861, discusso un progetto di associazione tra i proprietari della città pel credito reale urbano; deve attribuirsi ad altra causa.

Del rimanente lo statuto dell'Associazione del Posen parla di immobili in generale (Vedi Royer, l. c, pag. 307); e quello della Pomerania di beni che possono esser dati in ipoteca (Josseau, l. c., pag. 117). Ciò in quanto agli statuti prussiani.

Relativamente al patto fondamentale dell'Istituto creato a Zelle da Giorgio III. di Hannover, che è a ragione tenuto come quello che precorse nelle giuste riforme gli altri, ecco che cosa vi si legge all'art. 61:

« I prestiti possono esser fatti:

a) Per dotare le figliuole;

b) Per istruire i giovani nelle accademie o fornir loro equipaggiamento militare;

c) Per dotare i parenti sopra feudi (?);

d) Per fare eseguire una costruzione necessaria;

e) Per redimere un canone pignorato;

f) Per acquistare nuovi terreni;

rapporto fra le spese di amministrazione e l'importanza del fondo dato in pegno (1).

« Agli usati privilegi subentra per le banche la dichiarazione del debito, colla quale il debitore rinunzia a tutti quei benefizi di legge, che scemano o impediscono l'efficacia della legge stessa (2).

135. Questi i caratteri generali di siffatte Istituzioni (3). Ma tali caratteri non riscontransi in tutte, e in quelle che li posseggono rinvengonsi caratteri speciali, che dànno alla Banca ora una fisonomia tutta particolare, ora una fisonomia che molto somiglia a

---

g) Per migliorare l'agricoltura;

h) Per riparare a disastri »

(Royer, l. c., pag. 381).

Ci pare chiaro che nessuno di questi tre statuti *escluda affatto* i beni urbani dal prestito.

Se si domanda quale è la nostra opinione, dobbiamo però rispondere che ci mancano elementi bastevoli a formarcene una.

(1) Confessiamo di non intendere come la mancanza di responsabilità solidale renda più agevoli i prestiti per piccole somme. Con o senza responsabilità solidale, i prestiti non possono essere inferiori a certo limite minimo, necessario a non compromettere il rimborso. Disse bene a questo proposito il Frere Orban nella sua relazione: « Comme il s'agit d'organiser le crédit foncier, non dans un exprit d'exclusion et de privilége, mais au profit de tous ceux qui offrent un gage suffisant, le *minimum* de ce gage doit être mesuré uniquement à la nécessité absolue d'assurer le recouvrement des annuités » (Josseau, l. c., pag. 451).

Nè ci pare provi qualche cosa contro la nostra obbiezione l'esempio portato dal Roscher, che il *Crédit foncier* non concede prestiti superiori al milione nè minori di 300 franchi; imperocchè sin dal 1859 nei nuovi statuti non comparve più questa prescrizione, e quindi la Società è libera di prestare quanto vuole.

(2) L'autore dice in nota che i debitori della Banca d'ipoteca della Baviera devono rinunziare al beneficio dei termini legali, della competenza, della cessione dei beni e del moratorio, come pure agli effetti sospensivi di tutti i rimedi di legge.

S'intende che tutto questo vale per la Germania.

(3) Roscher, l. c., pag. 876 a 878.

quella di Istituti di tutt'altro genere; sicchè riesce spesso difficile riconoscere l'indole della Banca, e sicuramente classificarla. Un po' d'analisi renderà tra breve convinti di quanto asseriamo.

136. Secondo il Josseau (1), le Istituzioni di cui ci occupiamo erano le seguenti nel 1851:

1° La Banca ipotecaria della Baviera (1835);

2° Lo Stabilimento delle rendite (*Renten anstalt*) dell'Assia Darmstadt;

3° La Cassa di credito, poi Banca nazionale del ducato di Nassau (2);

4° Le Banche comunali del Wurtemberg;

5° Le Banche ipotecarie di Berna e Basilea-Compagna;

6° La Cassa dei proprietari (1835) e la Cassa ipotecaria del Belgio (1835) (3).

Queste notizie sono vecchie; nè lo stesso autore ce ne dà più recenti nel 1872 (4); anzi parla solo della *Banca ipotecaria* della Baviera, dello *Stabilimento delle rendite* dell'Assia Darmstadt, della *Caisse des propriétaires* e della *Caisse hypothécaire* del Belgio (5).

---

(1) *Des institutions de crédit foncier et agricole*, ecc. *Rapport*, pag. XII.

(2) Questa Cassa, come diremo in appresso, va classificata tra le Banche di Stato.

(3) Ignoriamo se queste due Società esistono ancora.

In quanto a quella di Basilea-Compagna, il Josseau ne parlò nel 1851, quantunque non fosse stata ancora fondata.

(4) *Traité du crédit foncier*, tome second, pag. 540.

(5) Dobbiamo avvertire che il Josseau, nella prefazione, parla d'una Società costituitasi nel mese di dicembre 1871, in virtù di uno *charter* o atto di concessione accordato dallo Stato di New-York. Essa porta per titolo *The United States Mortgage Company*, ha sede a New-York, possiede un capitale di cinque milioni di dollari (25.000.000 di lire), diviso per azioni di 100 dollari (500 lire). Ha diritto di prestare su beni immobili situati in tutti gli Stati Uniti d'America.

Come mai può ammettersi questa riduzione, quando da altre fonti rileviamo che, alla fine del 1874, nella sola Germania c'erano 33 *Società per azioni*, emittenti lettere di pegno, ed aventi fino allora in circolazione cartelle pel valore di talleri 267.520.813, ossia di lire 1.003.203.048,73? (1).

Secondo lo Sbrojavacca, a 31 dicembre 1881, esistevano in Germania 32 *Banche ipotecarie* (Società per azioni) (2), delle quali, come abbiamo detto, ne con-

---

Nell'introduzione poi, pag. LXIX, dà alcuni cenni d'una potente Compagnia, il *Credito fondiario d'Austria*, creato a Vienna da capitalisti francesi ed austriaci sul modello del *Crédit foncier*. Essa ha un capitale di 60 milioni di franchi, costituito nel 1864; ha prestato allo Stato 150 milioni, ed ai privati 113 milioni.

(1) Allocchio, *Il credito fondiario in Italia*, pag. 98. Di questi 33 istituti l'autore nomina: la Società prussiana ipotecaria, la Banca prussiana di credito fondiario, la Banca tedesca del credito fondiario, la Banca ipotecaria tedesca (tutte aventi sede a Berlino), la Banca di credito fondiario di Slesia, la Banca ipotecaria e la Società di credito fondiario di Francoforte, quella di Lipsia, quella sassone, la Banca ipotecaria di Brunswich, le Banche ipotecarie di Brema e di Amburgo.

Fra quelle non nominate forse si comprende la Banca tedesca ipotecaria di Meiningen, costituita l'11 febbraio 1863 (Vedi Lattes, l. c., pag. 117).

(2) L. c., pag. 16. Ne piace riprodurne i nomi:

Numero d'ordine	NOME DELLE BANCHE	Anno di fondazione
	Regno di Prussia	
1	Preussische Hypotheken-Versicherungs-Gesellschaft in Berlin	1862
2	Preussische Hypotheken-Actien-Bank in Berlin .	1864
3	Preussische Boden-Credit-Actien-Bank in Berlin .	1868
4	Norddeutsche Grundcredit-Bank und Hypotheken-Versicherungs-Gesellschaft in Berlin	1868

sidera 29, con una circolazione di cartelle ascendente a 1599 milioni di marchi.

Alla stessa epoca esistevano in Austria 7 Banche

Numero d'ordine	NOME DELLE BANCHE	Anno di fondazione
5	Preussische Central-Boden-Credit-Actien-Gesellschaft	1870
6	Deutsche Hypothekenbank in Berlin	1872
7	Pommersche Hypotheken-Actienbank in Köslin	1866
8	Schlesische Boden-Credit-Actien-Bank in Breslau	1872
9	Hannoversche Bodencredit-Bank in Hannover	1872
10	Frankfurter Hypothekenbank in Frankfurt a/M.	1862
11	Frankfurter Hypotheken-Credit-Verein in Frankfurt a/M	1867
12	Landwirthschaftliche Creditbank in Frankfurt a/M	1871
	Regno di Baviera	
13	Bayerische Hypotheken-und Wechsel-Bank in München	1838
14	Süddeutsche Boden-Credit-Bank in München	1871
15	Vereinsbank zu Nürnberg	1871
16	Bayerische Vereinsbank	1869
17	Bayerische Handelsbank	1869
	Regno di Sassonia	
18	Leipziger Hypothekenbank in Leipzig	1864
19	Allgemeine Deutsche Creditanstalt in Leipzig	1836
	Regno del Würtemberg	
20	Allgemeine Rentenanstalt in Stuttgart	1867
21	Würtembergische Hypothekenbank in Stuttgart	1867
	Granducato di Baden	
22	Rheinische Hypothekenbank in Mannheim	1871
23	Kreishypothekenbank in Lörrach	
	Granducato di Mecklenburg — Schwerin	
24	Mecklenburgische Hypotheken-und Wechselbank in Schwerin	1871
25	Mecklenburg-Schwerinische Bodencredit-Actien-Gesellschaft in Schwerin	1871

ipotecarie (1), le quali avevano in circolazione cartelle ascendenti a fiorini 250 milioni (2).

Numero d'ordine	NOME DELLE BANCHE	Anno di fondazione
	Ducato del Braunschweig	
26	Braunschweig-Hannoversche Hypothekenbank in Braunschweig	1872
	Ducato di Meiningen	
27	Deutsche Hypothekenbank in Meiningen . . .	1862
	Ducato di Sassonia — Coburgo — Gotha	
28	Deutsche Grundcredit-Bank zu Gotha	1867
	Ducato di Anhalt	
29	Anhalt-Dessauische Landesbank in Dessau . . .	1847
	Città libere di Amburgo e Brema	
30	Bremische Hypothekenbank in Bremen	1871
31	Hypothekenbank in Hamburg	1871
	Paesi dell' impero	
32	Actien-Gesellschaft für Boden-und Communalcredit in Elsass-Lothringen, Strassburg	1871

(1) L. c. pag. 206. Queste banche sono le seguenti:

1	K. k priv. Allgemeine Oesterreich. Bodencreditanstalt, Wien	1864
2	Hypothekarcreditsabtheilung der Oesterreichisch-Ungarischen Bank. Wien	1856
3	K. k. priv. Galizische Actien-Hypothekenbank, Lemberg	1867
4	K. k. priv. Oesterreichische Hypothekenbank, Wien	1868
5	Oesterr. Central-Bodencreditbank, Wien	1871
6	Böhmische Bodencreditgesellschaft, Prag . . .	1872
7	Galizische Bodencreditanstalt, Krakau	1872

(2) L. c., pag. 216.

E poi sappiamo dal Roscher che fuori Germania fanno concessione di prestiti ipotecari le seguenti Banche commerciali privilegiate: la Banca nazionale di Atene (1841), le antiche Banche della Svezia (1761) (1), la Banca nazionale di Danimarca (1852) e le recenti ***Mortgage Debentures Companies*** d'Inghilterra (2).

Il Lattes finalmente riporta gli statuti della ***Caisse hypothécaire*** del Cantone di Friburgo (3 dicembre 1853) e della *Caisse hypothécaire d'amortissement* del Cantone di Vaud (1° dicembre 1858), stabiliti da Società di azionisti, sotto gli auspici e colla cooperazione di ciascuno dei due Stati.

Parla eziandio di una Banca approvata in Olanda il 5-22 agosto 1864, la ***Rotterdamsche Hypotheekbanck voor Nederland***, e della ***Banca ipotecaria*** dei Paesi Bassi, approvata il 21 novembre 1860 (3).

137. Checchè ne sia, e pur lamentando la mancanza di una completa statistica, noi, volendo fare un po' d'analisi per vedere sino a qual segno negli Istituti che esaminiamo rinvengonsi i caratteri indicati dal Roscher, diremo che la Banca di Baviera è intito-

---

(1) Il Lattes, l. c., pag. 122, ci dice che le Associazioni fondiarie della Svezia furono *accentrate*, colla legge 26 aprile 1861, intorno alla *Banca ipotecaria* del Regno. Ma nè sappiamo se si tratta di Società mutue o per azioni, nè come avvenne questo accentramento, nè se la Banca ipotecaria è *Banca di Stato*.

(2) L. c., pag. 877. Sulle *Companies Mortgage Debentures*, vedi Lattes, l. c., pag. 309 e seguenti.

Il sig. Langrand-Dumonceau ha creato varie Società, tra le quali la *Ipotecaria neerlandese*, la *Banca di Credito Fondiario e Industriale* ed il *Crédit foncier international* son dirette ai prestiti ipotecari.

Il fondatore e le Associazioni furono lodati e benedetti da S. S. Pio IX; ma c'è a dubitare che agli azionisti si preparino amare delusioni (Consulta in proposito: *Galerie des finances belges*, 1re serie — *Les institutions de M. Langrand-Dumonceau*, par E. De Molinari. Bruxelles, 1866).

(3) Vedi l. c., pag. 250, 275, 123 e 122.

lata *Banca ipotecaria e di sconto,* e fa prestiti su case o campi, ma non emette lettere di pegno, perchè il capitale suo è fornito dagli azionisti, e presta in biglietti di banca. Essa accoppia gli scopi più diversi; ed invero, oltre ai prestiti ipotecari, sconta cambiali, accetta depositi ordinari e a cassa di risparmio, fa assicurazioni sulla vita e contro l'incendio (1).

La emissione dei biglietti non ha per guarentigia crediti ipotecari, perchè, se $1/4$ dei biglietti dev'essere coperto da un importo eguale in contanti, e per gli altri $3/4$ da ipoteche d'un valore doppio; lo statuto prescrive altresì che anche questi $3/4$ siano coperti con una riserva di effetti facilmente realizzabili, e i biglietti son ricevuti come contanti in tutte le casse dello Stato (2).

Ecco un istituto eclettico, che si discosta moltissimo dal tipo che innanzi indicammo.

138. Giova qui risolvere un dubbio. Il fatto della lunga vita di questa Banca è contrario alla massima che, in generale, l'emissione dei biglietti non può essere guarentita da crediti ipotecari? Opiniamo di no, perchè i crediti ipotecari sono un dippiù di guarentigia, essendo questa costituita, come d'ordinario, dalla riserva metallica e da effetti a breve scadenza.

---

(1) Royer, l. c , pag. 149 e segg.; Josseau, *Des institutions de crédit foncier*, ecc., pag. 245 e segg.; id., *Traité,* pag. 540.

(2) Roscher, l. c., pag. 879.

Non sappiamo con che fondamento il Josseau (*Traité*, pagina 540) ed altri scrittori abbiano asserito che i biglietti hanno corso forzato.

Questa notizia non esatta è riportata dal Lombardo-Scullica, a pag. 99, come attestante che il sistema del corso forzato si è messo in pratica con buon successo da Banche di credito fondiario.

Il Lattes, pag. 167, ci fa sapere che gli statuti della *Banca ipotecaria della Baviera* furono riformati il 4 marzo 1864, e che ora essa presta in lettere di pegno.

Avremmo voluto studiare i nuovi statuti e i risultamenti avutisi dalle riforme, ma nulla abbiamo saputo trovare nelle opere che ci è stato possibile di procurarci.

Il discutere se la moltiplicità degli scopi di una banca sia scientificamente approvabile, non entra nell'oggetto del presente scritto. Diremo però che, quando l'emissione è guarentita bene al di fuori dei crediti ipotecari, può non riuscire pericolosa; purchè si tenga presente questa sapiente avvertenza del Roscher: una Banca d'ipoteca deve limitarsi a quelle operazioni accessorie, che sono guarentite da perdite eventuali, perchè altrimenti i creditori sorti in base alle operazioni medesime attaccherebbero il capitale destinato alla sicurezza delle operazioni di credito fondiario (1).

Questo è uno dei più alti problemi della meccanica bancaria (2), e l'errore può facilmente non vedersi e produrre presto o tardi i suoi funesti effetti.

139. Un'altra Istituzione, che si discosta molto dal tipo innanzi disegnato, è la Banca provinciale di Bautzen (già Margraviato dell'Alta Lusazia), fondata nel 1844, e

---

(1) L. c., pag. 879. Questa avvertenza è d'importanza più grave che non si creda. Il fatto narrato dal Roscher della Banca d'ipoteca di Meiningen, che nel 1866 si trovò in grandi imbarazzi per aver fatto forti anticipazioni allo Stato, prova quanto sia esatto il criterio messo innanzi dal valente professore di Lipsia.

(2) Il Garelli, nella sua opera *Credito e Banche* (Biblioteca dell'Economista, 3ª serie, vol. VI, pag. 1001), parlando dei mutui ipotecari, dice: « Tutte le banche, qualunque ne sia la specie, possono dedicarsi a questo ordine di operazioni. Le banche di circolazione medesime vi si possono dedicare, serbando però un'avvertenza. I beni stabili non essendo suscettibili di un'immediata riduzione in contanti, come accade pei mobili, esse debbono guardarsi dall'*ingolfarvisi in troppo ampia misura,* perchè, se i debitori non le paghino alla scadenza, vedranno sconcertati i loro calcoli, immobilizzati i loro fondi, e forse correranno pericolo di soccombere ».

Non crediamo che i mutui con ipoteca possano consigliarsi, senz'alcuna avvertenza, a qualunque specie di banche; nè crediamo che possano consigliarsi a quelle di circolazione, col solo ammonimento di non *ingolfarvisi in troppo ampia misura.*

riformata nel 1850. Essa, secondo Roscher, è propriamente un'Associazione aristocratica di credito fondiario, con una organizzazione bancaria. Emette biglietti al portatore, e concede prestiti anche a coloro che non fan parte della Società (1).

Vedremo in appresso che questa Istituzione è da altri autori classificata a ragione tra le Banche di Stato.

La *Renten Anstalt* dell'Assia Darmstadt si allontana poi tanto dal tipo comune, che può piuttosto chiamarsi una compagnia di assicurazioni, che ha voluto impiegare con sicurezza i suoi capitali in prestiti ipotecari (2).

Come si vede, le anomalie son tante, che il tipo si guasta e talora si perde.

140. Havvi un Istituto poi, che mentre, ora almeno, per certe sue funzioni corrisponde ai caratteri generali indicati dal Roscher, per altre se ne allontana di molto: intendiamo parlare del *Crédit foncier de France*. Su di esso vogliamo diffonderci alquanto, perchè gli elementi necessari a studiarlo non ci fanno difetto, e la sua storia è molto istruttiva.

Dopo il colpo di Stato, per decreto del 28 febbraio 1852, Luigi Napoleone, Presidente della Repubblica, stabilì le basi organiche sulle quali potevano essere autorizzate in Francia Società di credito fondiario, costituite da proprietari o da compagnie finanziarie (3).

141. Appena pubblicato il decreto, sorse a Parigi, specialmente per opera del Wolowski, una Società per azioni (4), che venne autorizzata con decreto del 28

---

(1) Roscher, l. c., pag. 876.

(2) Josseau, *Des institutions de crédit foncier*, ecc., pagina 388.

(3) Questo decreto, al titolo IV, accorda alle Associazioni parecchi privilegi, così in materia ipotecaria che in fatto di procedura.

(4) La soluzione del problema del credito fondiario, mediante Società per azioni, era stata varie volte tentata in Francia, fon-

marzo 1852, col diritto di funzionare entro la giurisdizione della Corte di appello di Parigi; i suoi statuti furono approvati con decreto del 30 luglio 1852; assunse il titolo di *Banque foncière de Paris, société de crédit foncier*.

Due altre Società sorsero poco dopo: l'una, quella di Marsiglia, fu riconosciuta con decreto del 18 settembre 1852, e poteva esercitare il credito in tre dipartimenti, cioè entro la giurisdizione della Corte d'appello d'Aix; l'altra, quella di Nevers, fu autorizzata con decreto del 20 ottobre 1852, e poteva fare affari nei Dipartimenti di Nièvre, Cher e Allier.

A Lione, Tolosa, Orléans, Poitiers, Limoges, Rouen, Bordeaux, Brest s'erano formate altre Associazioni (1).

142. Ma ecco improvvisamente mutarsi la scena: Napoleone III, divenuto, per grazia di Dio e volontà nazionale, Imperatore dei Francesi; con decreto del 10 dicembre 1852, consentiva che la *Banque foncière de Paris* pigliasse il titolo di *Crédit foncier de France*, e ne estendeva il privilegio a tutti i Dipartimenti ove non esistesse una *Société de crédit foncier*.

Il sacrifizio veniva intieramente consumato col decreto 28 giugno 1856, pel quale si approvava la fusione delle Società di Marsiglia e Nevers col *Crédit foncier de France*, sì da non esservi in tutto lo Stato che un

---

dando i seguenti Istituti: 1° il *Banco territoriale* (1799); 2° il *Banco fondiario* (1803); 3° la *Cassa di credito reale* (1807); 4° la *Cassa dei proprietari* (1814); 5° la *Cassa ipotecaria*, con un capitale di 30 milioni (1824); 6° la *Cassa delle anticipazioni mutue;* 7° il *Banco fondiario;* 8° la *Banca agricola* (Roscher, l. c., pag. 876; Say, l. c.; Garnier, *Elementi dell'Economia Politica*, pag. 313, nel vol. XII della Biblioteca dell'Economista, 1ª serie).

Di quasi tutte queste istituzioni ignoriamo l'ordinamento, la vita, le cause che le trassero a rovina.

(1) Queste Società non vennero più approvate (Vedi Josseau, *Traité*, tome 1er, Introduction, pag. XXXIV).

solo Istituto di credito fondiario. Il privilegio diventava monopolio.

143. Perchè questo mutamento di scena? Perchè si ebbe paura che, esistendo parecchie Associazioni, lasciate senza direzione e senza controllo, abbandonate alle proprie risorse e alle proprie ispirazioni, qualcuna non venisse a perire; e perchè si ritenne che un titolo unico potesse, meglio che titoli molteplici, circolare ed essere ricercato in tutta Francia (1).

È doloroso pensare come in queste idee convenisse persino Wolowski, il quale, secondo il Josseau, prestò ai partigiani dell'accentramento l'appoggio del suo nome e della sua alta esperienza, scrivendo così: « Adottando un tipo solo, tutto piglia proporzioni più larghe e tutto si semplifica; è la macchina a vapore che si sostituisce ad una folla di meccanismi isolati e discordanti, che congiunge a economia di sforzi potenza d'azione » (2).

---

(1) Josseau, l. c., pag. XXXV. L'autore in nota dice che nel 1851 aveva manifestato l'opinione medesima.

Egli infatti voleva allora che si creasse un Istituto centrale a Parigi, con succursali, incaricate d'esaminare le domande di prestito, sotto il controllo dell'amministrazione centrale, essa sola investita del diritto di accordare i prestiti e d'emettere le cartelle.

Occorre dire che in questa guisa l'Istituto sarebbe stato sempre un solo per tutto lo Stato, e i mali dell'accentramento si sarebbero ognora sperimentati?

(2) Citato dallo stesso a pag. XXXVI.

In quanto a questo tratto del Wolowski, citato dal Josseau, dobbiamo dichiarare che ignoriamo da quale pubblicazione sia stato cavato; però nell'operetta già citata, *De l'organisation du crédit foncier,* troviamo a pag. 51: « Il faut nécessairement re« courir à une institution qui ramène à l'unité les cautions fon« cières, morcelées, éparses; il faut généraliser les garanties indi« viduelles Dans cette hypothèse, tout prend des proportions plus « larges et tout se simplifie; c'est la machine à vapeur qui se « substitue à une foule de leviers isolés et discordants; elle im« prime le mouvement et la vie aux transactions; elle joint l'é« conomie des ressorts à la puissance de l'action ».

Gli effetti però non sono stati quali l'illustre uomo li prevedeva.

Gli affari, lungi dal camminare colla rapidità della locomotiva, si sono trascinati innanzi colla lentezza della lumaca, e quindi, invece di economia, si è avuta dispersione di forze; oltre a che la potenza di azione è stata gagliarda al centro, debole alla periferia: onde Parigi ha potuto largamente profittare del credito fondiario, scarsamente i Dipartimenti (1).

Singolare abberrazione, che prova quanto ai giudizi umani conferisca l'ambiente in cui si vive! Raro è che chi scrive a Parigi concepisca la possibilità di qualcosa di grande, la quale possa esistere senza accentramento. Al centro la luce, alla periferia le tenebre; al centro la sapienza, alla periferia l'ignoranza; alla capitale le menti avvedute, nei dipartimenti i cretini: così la vita della nazione francese si concentra morbosamente in un'immensa città, mentre le provincie vegetano illanguidite (2).

È evidente che queste parole furono scritte quattr'anni prima, e che esse non si riferiscono alla costituzione di un Istituto solo per tutto lo Stato, ma ai vantaggi generali che si sperimentano sostituendo al credito fondiario individuale quello collettivo; la qual cosa può farsi tanto coll'unità quanto colla moltiplicità degl' Istituti che debbono funzionare da agenti intermediari.

(1) Qui le croirait? C'est un conseil de vingt membres qui prononce, à Paris, sur toutes les demandes de prêt adressées de la France entière, et qui fixe le chiffre de l'avance pour celles qu'il admet! ».

Così esclamava il Dupuynode, nel suo libro *De la monnaie, du credit*, ecc., 2ª edizione, 1863, I, 397.

(2) Taluni scrittori, pigliando troppo a rigore il paragone tra il corpo sociale e il corpo umano, dicono che la vita d'uno Stato deve concentrarsi, per aversi la prontezza dell'azione, appunto come nel corpo umano tutta la forza vitale in unico centro si accumula, e da quello va alle singole parti. Commettono così uno sproposito fisiologico, ammettendo quasi che il cervello nell'organismo fosse ad un tempo cuore, polmone, stomaco e fegato.

Nè l'errore è stato corretto dappoi: basta dire per ora che, alla fine del 1877, il *Crédit foncier* aveva prestato 1.241 milioni, dei quali 897 (il 72,37 %) ai proprietari della città di Parigi e del Dipartimento della Senna (1), 343 (appena il 27,63 %) a tutto il resto della Francia!

Nè vale replicare che in Francia la proprietà, soprattutto la piccola, non è punto in grado di produrre titoli in buona regola, e che offrano per conseguenza completa guarentigia al creditore (2). L'inconveniente c'è, nessuno vuol negarlo, ma non può essere così esteso come si pretende, se no la Francia sarebbe un paese in dissoluzione. Non si dimentichi che tutto il territorio francese conta 52 milioni di ettare, delle quali 49 milioni di territorio agricolo (3); che su di esso trovansi quasi 9 milioni di proprietari (4); e che il Dipartimento della Senna, a guardarlo in una carta geografica, in paragone al resto della Francia, somiglia ad una mosca posata sovra la coverta d'un libro. È impossibile che il male abbia estensione grandissima; e di questo doveva essere convinto lo stesso Chevalier,

---

Oh gli effetti tristissimi di certe figure rettoriche, sostituite alla realtà, e divenute di uso abituale! Una metafora è presa come verità indiscutibile, si eleva a canone scientifico, e, quel ch'è peggio, si applica a tormento dei popoli.

(1) Nel 1870, su 100 lire, Parigi aveva avuto lire 96,60, il resto del Dipartimento lire 3,40.

(2) Chevalier. *Introduction aux Rapports du Jury de l'Exposition universelle de Paris* (1867), pag. CCXXXV.

Per altre conferme del fatto accennato da Chevalier, vedi questo lavoro, capitolo IV, sezione *c*, pag. 47.

(3) Lecouteux, *Cours d'économie rurale,* tome 1er, pagina 353.

Sono dati del 1873, dedotto quindi il territorio dell'Alsazia e della Lorena, cioè un milione e mezzo di ettare che, in onta al principio di nazionalità, la spada vittoriosa della Germania avulse alla Francia prostrata ed esangue.

(4) Chevalier, l. c.

che si è fatto a giustificare con tale asserzione il *Crédit foncier*. L'illustre uomo ha dovuto soggiungere: « È a desiderare che la durata dei prestiti ipotecari possa, in generale, a somiglianza del caso in cui mutuante è il *Crédit foncier*, estendersi, senza novazione, e per conseguenza senza nuovo pagamento di tasse, a cinquant'anni; in guisa da comprendere nelle annualità il capitale e gl'interessi. A questo modo i capitalisti, *agendo individualmente* (1) *o collettivamente, potrebbero dividersi gli affari, cui una sola istituzione come il Crédit foncier, per quanto potente,* NON SAPREBBE BASTARE *sulla superficie intiera d'un territorio grande come la Francia* » (2).

Volendo essere prudente, non si potrebbe parlare più chiaro contro il monopolio.

144. Costituito il *Crédit foncier de France*, il Governo diede una sovvenzione di 10 milioni, e riserbossi il diritto: 1° di approvare gli statuti e la nomina del direttore; 2° d'invigilare la Società: questa s'obbligò a prestare 200 milioni nei varii Dipartimenti, distribuendo la somma in proporzione al debito ipotecario scritto in ciascuno; a non richiedere un'annualità maggiore del 5 %, tutto compreso; ad instituire una succursale nel perimetro di ogni Corte d'appello.

La Società si affrettò a deviare dal retto sentiero, emettendo un imprestito di 200 milioni, rappresentato

---

(1) Altrove (pag. 26), per ciò che riguarda il credito individuale, abbiam dovuto dire irrealizzabile il desiderio dello Chevalier.

(2) L. c., pag. CCXXXVII.

Anche il Robert-Coutelle invoca sia permessa in Francia la creazione d'uno o di più *Crédits fonciers régionaux, possédants tous les privilèges actuellement dévolus au seul Crédit foncier de France* (Vedi pag. 404 del libro *Le crédit foncier de France jugé par lui-même:* la gestion de M. Christophle, ses fautes, conséquences déplorables, réformes à faire: 1878-1890. Paris, Savin, 1890).

da obbligazioni fondiarie al portatore, di 1000 franchi l'una, producenti un interesse del 3 %, ovvero da obbligazioni di franchi 500, al 3 o 4 %, tutte rimborsabili, mediante estrazione a sorte, entro anni 50 (1).

L'imprestito ebbe un mediocre successo; il *Crédit foncier*, fino all'aprile 1854, secondo un rapporto del Wolowski, primo direttore dell'Istituto, non aveva potuto prestare altro che 50 milioni.

145. Con decreto del 6 luglio 1854, il Governo diede al *Crédit foncier* un ordinamento analogo a quello della Banca di Francia, confidando la direzione degli affari ad un governatore e a due sotto-governatori, nominati dall'Imperatore; soppresse la disposizione colla quale il tasso dell'annualità era stabilito al 5 %; autorizzò l'Istituto a prestare anche a termine breve, e senza ammortamento; lasciò in facoltà dello Stato, su proposta del Consiglio dell'Istituto, disporre la creazione o soppressione delle succursali. Nominato governatore il conte De Germiny, ex-ministro delle finanze, le succursali vennero allora abolite, rapporti regolari si stabilirono coi ricevitori generali delle imposte nei dipartimenti, l'annualità a 50 anni si elevò al 6,06 %; nondimeno la Società cominciò a prestare con lettere di pegno soltanto nel 1857 (2). In quell'anno fu nominato governatore il Frémy.

146. Da questo punto l'Istituto francese assunse nuove funzioni.

---

(1) Il rimborso è fatto con un premio del 20 %. Le obbligazioni al 3 % partecipano a franchi 800.000 annuali di vincite (*lots*), per estrazioni trimestrali; le vincite variano da 500 franchi a 100.000.

(2) Le lettere di pegno o cartelle fondiarie vengono dette in Francia *obligations foncières*. Ve ne hanno di tre sorta: quelle ordinarie di 500 franchi, fruttanti il 5 %; quelle risultanti dal 1° imprestito di 200 milioni (1853-54), e delle quali parlammo; quelle risultanti dal 2° imprestito di 200 milioni (1863), e che fruttano il 4 %.

Il Governo, per legge del 17 luglio 1856, aveva promesso una somma di 100 milioni, da servire per prestiti intesi a facilitare le operazioni di drenaggio; questa promessa non era stata sciolta. Con legge del 28 maggio 1858, venne autorizzato il *Crédit foncier* a fare tali prestiti per conto dello Stato.

Mediante decreto del 16 agosto 1859, la Società fu autorizzata a ricevere, con o senza interessi, capitali in deposito, a fare imprestiti a brevi termini, con o senza ammortamento, ed anticipazioni a 90 giorni.

Un decreto dell'11 gennaio 1860 estese il suo privilegio all'Algeria.

Una legge del 19 maggio 1860 lo sostituì al *Comptoir d'escompte,* per tutte le operazioni che quello faceva col *Sous-Comptoir des entrepreneurs de bâtiments;* una del 6 luglio 1860 gli die' facoltà di prestare, anche senza guarentigia ipotecaria, sia a lungo che a breve termine, ai Dipartimenti, ai Comuni, alle società sindacali (1); altra del 28 dello stesso mese a fondare una Società di *credito agrario* (2).

Insomma il *Crédit foncier* andò estendendo la sua azione alle operazioni più diverse (3), che meno si attagliano allo scopo suo, e che han dato luogo a vivacissime critiche (4).

---

(1) Più tardi, con legge del 26 febbraio 1862, poterono ottenere credito anche gli ospizi e gli stabilimenti pubblici.

(2) Il Frémy venne eletto a governatore dallo Stato, e il Consiglio d'amministrazione fu quello stesso del *Crédit foncier*. Il Governo s'impegnò per 5 anni a pagare alla Società una sovvenzione annuale sino alla concorrenza di 400.000 franchi, destinata a coprire le spese di amministrazione e a guarentire agli azionisti un interesse del 4 $^0/_0$.

(3) Tutti i documenti legislativi che valgono a ricostruire la storia del *Crédit foncier* fino al 1872, sono stati raccolti dal Josseau nel volume II della sua opera *Traité du crédit foncier.* Notisi che citiamo sempre la seconda edizione.

(4) Si sa che il *Crédit foncier* fece prestiti all'Egitto, su guarentigie che si ritennero ipotetiche, per circa 150 milioni, di

In questi ultimi tempi, dopo la ruina della Società pel taglio dell'istmo di Panama e del *Comptoir d'escompte*, penetrò nel pubblico francese il dubbio che il *Crédit foncier* fosse male amministrato; e non poche accuse furono lanciate contro il sig. Alberto Christophle, ch'è stato governatore dell'Istituto dal 1878 in poi

Sarebbe inopportuno riferire e discutere qui ciò che fu detto allora su pei giornali e alla Camera dei deputati; ci contenteremo di ricordare che il sig. Rouvier, ministro delle finanze, credette opportuno di procedere ad un'inchiesta, per mezzo di una Commissione d'ispettori delle finanze, la quale, per mezzo dell'ispettore generale sig. Machart, il 20 giugno 1890 inviò al ministro il suo rapporto. Del quale, per ciò che riguarda il nostro punto di veduta, giova riprodurre le seguenti parole: « Il *Crédit foncier* piglia parte alla emissione di valori CHE NON HANNO RAPPORTO VERUNO CON LO SCOPO PEL QUALE È STATO CREATO. Esso ha fondato o sostenuto un gran numero di società, le quali non hanno tutte per iscopo il prestito su ipoteca. In

---

cui 38 milioni all'amministrazione personale del Kedivè, e che nel 1878 prestò 10 milioni all'Hôtel Continental (Allocchio, *Il credito fondiario in Italia*, pag. 95 e 97).

Nel 1868 Léon Say, in un opuscolo, *La ville de Paris et le crédit foncier*, scrisse contro la convenzione fatta tra il Comune e il *Crédit foncier* per la conversione del debito di 400 milioni contratto dalla città, convenzione che, secondo il Say, era troppo onerosa pei contribuenti.

A difesa del *Crédit foncier* Wolowski pubblicò un altro opuscolo nel 1869. L'autore in questa occasione dice, a pag. 28, a proposito delle critiche fatte all'Istituto: « On a imputé au *Crédit foncier* des speculations qui auraient porté sur diverses entreprises, françaises ou étrangères. C'est-la *une accusation gratuite*, que le conseil du *Crédit foncier* est en droit de repousser, car *il s'est toujours renfermé dans la mission que lui confèrent les statuts* ».

Non potendo entrare nei particolari, ci contentiamo di osservare che la risposta non è molto soddisfacente.

breve, ***esso schierasi sempre più fra le grandi banche, che si occupano d'ogni sorta di operazioni finanziarie*** (1).

147. Da quanto siam venuti narrando risulta evidentemente che il ***crédit foncier,*** se in quanto alle operazioni di credito fondiario ha oramai i caratteri generali indicati dal Roscher (2), in quanto alle altre

---

(1) Vedi Robert-Coutelle, l. c., *annexe* n. 1, pag. 424. Notisi che queste parole si riferiscono, più che altro, alle operazioni non conformi agli statuti.

(2) Il Roscher giudica severamente l'Istituto francese, lamentando che il *Crédit foncier* abbia accresciuto in Francia la strapotenza dello Stato, e siasi male ordinato tecnicamente.

« La centralizzazione, egli dice, così caldeggiata ognora in Francia, impartì al *Crédit foncier,* che in origine era in piena balìa dei capitalisti, un carattere perfettamente burocratico...... La Società di Parigi fu dichiarata *Crédit foncier de France*....... Lo Stato nomina il governatore; funzionano da agenti provinciali gli esattori generali dei dipartimenti. Con ciò si aprì manifestamente un nuovo campo alla ingerenza governativa, ma in pari tempo si portò una grave ferita allo svolgimento del credito agrario (*sic*), il quale, anche per il solo fatto della necessità della stima, deve avere amministrazioni locali.

L. c., pag. 877.

Il sig. Augusto Moireau, che, difendendo il *Crédit foncier* dalle accuse recentemente fattegli, confessa tuttavia l'Istituto non essersi sempre tenuto fedele al suo fine, e scrive queste parole, le quali ci paiono degnissime di attenzione: « Mais avouvus que le « ministre des finances aurait eu bien mauvaise grâce à faire un « crime au *Crédit foncier* de ses opérations extra-statutaires! « *Presque toutes les fois, sinon toutes, que le* Crédit foncier « *est sorti de sa voie propre* pour aller à droite ou à gauche « faire une besogne pour laquelle ses statuts ne contenaient au- « cune autorisation, soit lorsqu'il consentait, il y a quelques an- « nées, toutes sortes d'avantages et de facilités de remboursement « de leurs emprunts à la Rente foncière et à d'autres sociétés « immobilières, ou lorsqu'il créait et émettait les fameux bons « de tickets à 25 francs pour l'Exposition, *on peut, sans hésiter,* « *remonter à l'origine.*

operazioni assume una fisonomia tutta particolare, e fino somiglia ad Istituti di tutt'altro genere.

148. Tornando adesso al nostro studio dei caratteri che individuano il sistema dell'Associazione dei capitalisti, crediamo non ci si possa trattare di prosuntuosi se dichiariamo parerci ardua l'impresa del Roscher, quando vuole trovare che le Società, a quel sistema informate, hanno un tipo comune.

Nondimeno, in mancanza di meglio, accettiamo la sintesi del dotto autore.

149. Facciamo però alla stessa un'aggiunta, ed è che questi Istituti hanno tendenza ad occuparsi d'affari di natura diversa dal credito fondiario.

150. Trattato dei caratteri generali del sistema delle Associazioni di capitalisti intese ad esercitare il credito fondiaro, dovremmo ora occuparci dell'intervento dello Stato nella costituzione e nella vita loro.

Confessiamo schiettamente di non avere elementi che bastino a precisare in che consista, e fin dove si estenda quest'intervento. Le scarse nozioni, che a fatica abbiamo potuto acquistare, ci permettono di asserire che in generale, anche nei paesi retti da norme liberissime in fatto d'Istituti di credito, le Società per azioni esercenti il credito fondiario sono state oggetto di speciale attenzione da parte dei Governi; sicchè lo Stato non ha voluto limitarsi al solo conferimento della personalità giuridica, ma ha voluto, più o meno, prescrivere norme, vigilare l'amministrazione, dare faci-

---

« On y trouvera *toujours*, sous la forme d'une lettre pres-
« sante, d'une sollicitation fondée sur l'importance du service pu-
« blic à rendre, *l'invitation formelle, adressée par le gou-*
« *vernement, au* Crédit foncier, *de sortir temporairement de*
« *ses statuts.*

« Aujourd'hui il l'invite à y rentrer et à s'y tenir. Tout est bien qui finit bien » (Vedi *La banque de France, le crédit foncier, la caisse des dépots et consignations*, pag. 164. Paris, Didier, Perrin et Cie, 1891.

litazioni. Spesso ha accordato privilegi, qualche volta monopolio, rare volte però dotazioni a spese dei contribuenti.

151. Anche questo sistema risolve la quistione del credito fondiario; se esso è o no preferibile all'Associazione dei proprietari, esamineremo più tardi, così come ci sarà permesso dalla pochezza dei nostri studi.

Sezione C.

Sistema della Banca di Stato.

152. Carattere delle Banche fondiarie di Stato secondo il Roscher. — 153. Statistica di questa maniera di Banche. — 154. Si prova che siffatti Istituti non tutti conservano i caratteri indicati dal Roscher. — 155. Nondimeno la sintesi da lui proposta è accettabile con talune aggiunte.

152. Si è cercato eziandio di risolvere il problema del credito fondiario mercè Istituti, fondati, amministrati e guarentiti dallo Stato, da Provincie, da Comuni. Il Roscher chiama pure *Banche d'ipoteca* siffatti Istituti, e, descrivendone i caratteri salienti, adopera le stesse parole di cui si serve parlando delle *Associazioni di capitalisti:* anzi quel che noi riferimmo in principio della sezione B, egli lo scrive riferendosi così alle Associazioni di capitalisti che alle Banche di Stato. Pertanto noi, affin di risparmiare un'inutile ripetizione, rimandiamo il lettore al testo del Roscher, colà riportato, ed alle brevi osservazioni nostre che l'accompagnano.

153. Secondo Josseau (1), nel 1851 esistevano le seguenti Istituzioni di credito fondiario, create e dirette dallo Stato:

1° *Assia elettorale o Cassel.* — La *Cassa di credito territoriale (Landes-Credit-Casse),* instituita principalmente (1832) per aiutare a riscattarsi dalle decime, servitù ed altri pesi feudali, ma che fa pure prestiti ipotecari, anche alla piccola proprietà;

2° *Annover.* — L'*Istituto di credito fondiario*, fondato con ordinanza dell'8 settembre 1840, pel riscatto delle decime, canoni feudali, ed altri diritti della me-

(1) *Des institutions de crédit foncier,* ecc. *Rapport,* pagina XIII.

desima natura, e che fa operazioni di credito fondiario in quelle provincie nelle quali manca un Istituto di credito su ipoteca;

3° *Prussia.* — Varie *Casse,* fondate specialmente in Vestfalia, a preferenza pel primo dei suddetti scopi (1);

4° *Baden.* — *Cassa* creata per lo stesso fine;

5° *Danimarca.* — *Cassa di credito reale e personale (Credit-kasse),* fondata nel 1786 (2);

6° *Russia.* — Uno degli Istituti più importanti di credito fondiario è la *Banca di prestito dell'impero.* Vi sono altre banche governative, e le amministrazioni delle casse pupillari e gl'istituti di beneficenza, che prestano eziandio su ipoteca. Ma tutte queste istituzioni sono piuttosto Istituti finanziari d'utilità generale, anzichè Istituti speciali di credito fondiario (3).

---

(1) Il Royer, pag. 260 e segg., cita la *Cassa di soccorso* della Vestfalia, istituita principalmente per incoraggiare e favorire i grandi lavori di migliorie agrarie, e, accessoriamente, talune intraprese industriali; e le due *Casse d'ammortamento* di Paderbon e della reggenza di Minden, destinate esclusivamente a operare l'affrancamento completo della proprietà fondiaria, mediante il riscatto dei pesi e dei canoni in natura, che impacciavano, sin qui, la sua buona e libera coltivazione.

Leggesi poi in Boccardo che la Prussia, con legge del 1850, ha istituito le Banche governative (*Rutenbanken*), dalle quali il contadino può procacciarsi il capitale occorrente per acquistare il dominio diretto della terra da lui occupata e coltivata. Pagando poi un'annualità del 5 % sulla somma ottenuta, egli si libera completamente, nel termine di anni 41, da ogni debito verso la Banca; l'annualità è riscossa dall'esattore dalle tasse insieme alle altre imposte (*Sul riordinamento delle Banche in Italia,* pag. 77).

(2) Questa cassa venne soppressa il 9 febbraio 1816, come ci dice lo stesso Josseau a pag. 356 del suo libro testè citato.

(3) Su questi Istituti consulta Storch, *Corso di economia politica,* pag. 416 a 419 e 755 a 759; Salmour, *Notizie,* ecc., pag. 49; id., *Dell'ordinamento,* ecc., pag. 58; Josseau, *Des institutions de crédit foncier,* pag. 104 e segg.; id., *Traité,* tome 2d, pag. 546; Roscher, l. c., pag. 876. Lattes, l. c., pag. 338,

Qui avrebbe dovuto il Josseau collocare la ***Banca*** o ***Cassa ipotecaria*** di Berna, ch'egli comprese fra quelle del secondo, e la Banca provinciale dell'Alta Lusazia, ch'egli colloca tra quelle del primo sistema: infatti quella venne fondata dal Governo cantonale nel 1840. fu da esso dotata, ed è da esso amministrata; e questa venne istituita il 13 agosto 1844 dagli Stati (consiglio provinciale) dell'Alta Lusazia, ebbe dagli stessi una dote, ed è da essi diretta (1).

---

ci dice che, all'epoca dell'emancipazione dei servi, iniziata e compiuta da quell'imperatore Alessandro che cadde vittima delle bombe nichiliste, il ministro delle finanze credette abolire la banca governativa.

Il Roscher intanto ne parla come se esistesse tuttavia, mentre, da quel che dice Lattes nella stessa pagina citata, si rileva che, non solo non esiste più la *Banca di prestito dell' impero,* ma eziandio in Russia (esclusa la Polonia) non esistevano più Istituti di credito fondiario, e prima a rialzare la bandiera è stata la *Società mutua di credito fondiario,* della quale abbiamo parlato.

(1) A dare un saggio delle difficoltà che s' incontrano da chi vuole, studiando il credito fondiario, esser sicuro del fatto suo, servono assai bene di esempio le Banche suddette.

Il Roscher fa nascere quella di Berna nel 1833 (pag. 877); il Josseau (l. c , pag. 405) la fa nascere nel 1840; il Lattes (pagina 153 e segg.) nel 1846. Il detto Josseau, che nel 1851 l'aveva classificata tra quelle formate da Società per azioni, nel 1872 la colloca tra le Banche di Stato, pur ripetendo le stesse parole che aveva dette vent'anni prima.

In quanto alla *Banca ipotecaria degli Stati Provinciali* dell'Alta Lusazia nella Sassonia Reale, con sede a Bautzen, Josseau dice che venne fondata nel 1844, e lo stesso afferma Roscher (pag. 876), se non che aggiunge che venne riformata nel 1850. Lattes però (pag. 146) ci parla di un *Istituto di credito per il Margraviato dell'Alta e Bassa Lusazia nel Regno di Prussia,* ci dice che venne eretto dagli Stati della provincia, con due sedi, una a Görlitz e l'altra a Lübben, e che fu approvato il 3 ottobre 1865.

Or come mai la provincia di Bautzen, che, secondo il Jos-

Avrebbe potuto medesimamente collocare qui la *Cassa di credito* del Ducato di Nassau, dallo Stato fon-

---

seau, equivale al Margraviato dell'Alta Lusazia, ed è nella Sassonia Reale, può essere ad un tempo in Prussia, e può comprendere l'Alta e la Bassa Lusazia? come mai una stessa Banca può esser nata nel 1844 e nel 1865?

A sciogliere il dubbio, consultammo diversi trattati di geografia, ma non potemmo trovar tanto da restarne illuminati sul territorio della Lusazia. Ci rivolgemmo allora all'amico nostro, prof. Giambattista Siragusa, oggi docente di storia nella R. Università di Messina, ed egli cortesemente ci fornì le notizie che seguono.

Il Margraviato di Lusazia era tra l'Elba e l'Oder, e comprendeva un territorio, parte del quale oggi è compresa nella Sassonia Reale, mentre l'altra parte appartiene alla Prussia, ed è divisa fra le provincie di Brandeburgo e Slesia. La Lusazia era divisa in Alta e Bassa: la prima al sud, la seconda al nord; e talora formò un Margraviato solo, talora due, uno dell'Alta e l'altro della Bassa Lusazia, finchè nel 1623 passò tutta alla Sassonia. Nella prima eran comprese le città di Luckau, Lübben e Guben; nella seconda Görlitz, Bautzen, Zittau e Kamicutz.

Le due Lusazie fecer parte della Sassonia fino al 1815, e propriamente fino al trattato di Vienna, pel quale la Bassa Lusazia e la maggior parte dell'Alta (il territorio orientale) furono incorporate alla Prussia, comprendendo porzione del teritorio, colla città di Lübben, nel Brandemburgo, e porzione, colla città di Görlitz, nella Slesia; il resto dell'Alta Lusazia rimase alla Sassonia, e forma uno dei quattro circoli nei quali è divisa la monarchia, con Bautzen per capoluogo.

Così l'equivoco è schiarito: si tratta di due Istituti, uno sassone, quello fondato nel 1844, con sede a Bautzen; l'altro prussiano, quello fondato nel 1865, con sedi a Görlitz e Lübben.

Un po' più di diligenza avrebbe evitato l'equivoco.

Inoltre il Josseau (1851, pag. XI) colloca la Banca di Bautzen tra le Associazioni di proprietari, avvertendo: « Cette banque est « administrée par une délégation des états provinciaux, sous le « contrôle de l'État, mais non directement par celui-ci »; però nel 1872 (vol. II, pag. 546) si corregge, classificandola fra le Banche di Stato. Che dire intanta del Roscher (pag. 876), che chiama l'Istituto *associazione aristocratica di credito con organizza-*

data e amministrata, mentr'egli la classifica tra gl'Istituti retti da Società di capitalisti (1).

Con questi Istituti è uopo mettere la *Caisse hypothécaire* di Ginevra, fondata colla legge del 12 settembre 1849 (2), ed altri due Istituti, sorti dopo pubblicata l'opera del Josseau.

Il primo è la *Caisse de crédit foncier* del Belgio, quella stessa proposta dal Frère-Orban, la quale ha un'amministrazione particolare, ma retta dallo Stato (3).

Il secondo è la *Cassa di credito fondiario* del granducato di Lussemburgo, creata dall'Olanda, per legge del 24 dicembre 1851, con un ordinamento simile a quello della *Caisse* del Belgio (4).

Infine è da porre in questa classe la Banca Ducale fondiaria della Sassonia Altenburg (5).

---

zione bancaria, quando, secondo Josseau, la Banca non ha azionisti, chiunque può ottenere da lei fin la modestissima somma di 100 talleri (375 fr.), e non emette altri titoli tranne lettere di pegno?

Con questa nota non abbiam voluto scucire i panni addosso a nessuno, nè dar torto a chicchessia, ma solamente far notare quanto, trattandosi d'Istituti lontani, sia difficile accertarsi del vero.

(1) È giusto notare che l'autore nel *Traité de crédit foncier,* tome 2d, pag. 546, si corregge, collocando la Cassa del ducato di Nassau tra gli *etablissements publics,* ossia tra le Banche di Stato.

(2) Lattes, pag. 159 e segg., e pag. 245 e segg.

(3) Wolowski, art. *crédit foncier.* Il Josseau intanto, nella sua opera *Traité de crédit foncier,* ne parla come se si trattasse tuttora di un Istituto soltanto proposto.

(4) Salmour, l. c., pag. 91. Di questo Istituto non si occupa il Josseau in nessuna delle sue opere.

(5) Allocchio, *Il credito fondiario in Italia,* pag 98. L'autore dice che in Germania, alla fine del 1874, esistevano sei Istituzioni fondiarie con guarentigia da parte della autorità, ma nomina soltanto quelle dell'Assia Cassel, Annover, ducato di Nassau e Sassonia Altenburg. Con la Cassa dell'Alta Lusazia farebbero cinque. Se si tien conto che in Prussia vi sono *varie Casse,* il

A questa imperfetta statistica, la quale veramente è piuttosto una enumerazione, aggiungiamo che, secondo Sbrojavacca, alla fine del 1881 esistevano in Germania 11 Istituti di Stato o provinciali (1), dei quali

---

conto non corrisponde più. Che dir poi se mettiamo nel computo le Casse governative (*Ablösungkassen*), istituite in Baviera con la legge del 14 giugno 1848? Presso di esse i contadini si procurano i mezzi per l'affrancazione dei loro beni dai censi, dai diritti domenicali, dalle decime e prestazioni d'ogni specie. Pagando alla Cassa, per 38 anni, un'annualità equivalente al primitivo censo dovuto, il contadino libera del tutto la terra, e ne diviene proprietario (Boccardo, l. c., pag. 78).

(1) Sono i seguenti:

Numero d'ordine	NOME DEGLI ISTITUTI	Anno di fondazione
	Prussia	
1	Hannoversche Landescreditanstalt, Hannover . .	1842
2	Landescreditcasse zu Kassel	1832
3	Landescreditcasse zu Wiesbaden.	1840
	Regno di Sassonia	
4	Landständische Bank der Sächsischen Oberlausitz in Bautzen.	1844
	Ducato di Braunschweig	
5	Herzogliche Leihhausanstalt	1867
	Ducato di Sassonia -- Altenburg	
6	Herzogliche Landesbank zu Altenburg	1792
	Ducato di Gotha	
7	Gothaische Landescreditanstalt zu Gotha . . .	1853
	Ducato di Meiningen	
8	Meiningsche Landescreditanstalt zu Meiningen .	1849
	Granducato di Sassonia — Weimar	
9	Weimarische Landescreditcasse zu Weimar. . .	1869
	Principato di Schwarzburg — Rudolstadt	
10	Rudolstädter Landescreditcasse zu Rudolstadt .	1855
	Principato di Schwarzburg — Sondershausen	
11	Sondershausener landwirthschaftliche Darlehenskasse	1860

i 7, ch'egli considera, avevano una circolazione di cartelle ascendente a 179 milioni di marchi (1); e che, secondo lo stesso autore, a 31 dicembre 1882, c'erano in Austria 4 Istituti provinciali (2), i quali avevano una circolazione in cartelle di fiorini 97 milioni (3).

154. Ora queste Istituzioni non tutte corrispondono precisamente al tipo indicato dal Roscher. Ne daremo brevemente le prove con alcuni esempi (4).

1° La ***Landes-Credit-Casse*** dell'Assia Cassel presta allo Stato, alle Casse di deposito e a quelle di risparmio, alle corporazioni, ai privati. Emette obbligazioni al

---

(1) L. c., pag. 15 e 95.

(2) I nomi di essi sono i seguenti:

Numero d'ordine	NOME DEGLI ISTITUTI	Anno di fondazione
1	Hypothekenbank des Königreichs Böhmen, Prag	1864
2	Hypothekenbank des Markgrafschaft Mähren, Brünn.	1875
3	Bodencreditanstalt des Herzogthums Ober-und Nieder-Schlesiens, Troppau	1869
4	Istituto di credito fondiario del Margraviato d'Istria, Parenzo.	1880

(3) L. c., pag. 206 e 216.

(4) Qui non ci occupiamo: *a*) delle Casse prussiane, nè di quella del Baden, perchè il Royer non ce ne dà notizie sufficienti, nè il Josseau riempie la lacuna; *b*) degl'Istituti di credito fondiario della Russia, intorno ai quali, se più non esistono, non ci tornerebbe conto di spendere parole, specie in questo luogo; *c*) della Banca di Lusazia, perchè la discrepanza che regna tra gli gli scrittori, e il difetto di documenti ufficiali, ci costringono a lasciare ad altri la cura di parlarne; *d*) della Banca del Belgio e di quella di Sassonia Altenburg, delle quali ignoriamo l'ordinamento.

portatore (cartelle), ma non sappiamo se presta in contanti ovvero in obbligazioni (1).

2° L'*Istituto di credito fondiario* dell'Annover ricava i suoi fondi emettendo obbligazioni nominative o buoni al portatore; presta in danaro alla proprietà fondiaria, sia che appartenga a Comuni, chiese, scuole, corporazioni, associazioni di proprietari o privati (2).

Queste due Banche son quelle che più si avvicinano al tipo indicato dal Roscher.

3° La *Cassa ipotecaria* di Berna presta in danaro su ipoteca, non emette cartelle, riceve depositi ad interesse, amministra le terre censuali (*Zinsradel*) dello Stato e della cassa demaniale (3).

4° La *Cassa di credito* del ducato di Nassau, poi detta *Banca nazionale,* è intesa a procurare ai Comuni ed ai proprietari il mezzo di liberarsi da debiti antichi, o da canoni, decime ed altre prestazioni, e di ottenere i capitali necessari all'acquisto di fondi; viene pure in aiuto, mediante crediti a conto corrente, alle intraprese commerciali e industriali del paese; fa anche prestiti alle casse dello Stato. Un settimo del suo capitale è formato da biglietti rimborsabili in contanti, ma accettati come moneta nelle casse suddette. Il resto del capitale venne fornito dalla Casa Rotschild, in cambio di *obbligazioni al portatore,* con interesse del 3 ½ %, rimborsabili per via di sorteggio annuale (4).

5° La *Caisse hypothécaire* di Ginevra aveva nel 1849 un capitale proprio, consistente in immobili da vendere, titoli e valori in cassa. Un terzo del capitale

---

(1) Josseau, *Des institutions de crédit foncier,* pag. 369 e segg.; id., *Traité,* pag. 545 e segg. Questo Istituto è generalmente lodato.

(2) Royer, l. c., pag. 392 e segg.; Josseau, *Des institutions,* ecc., pag. 276 e segg.; id., *Traité,* pag. 546.

(3) Lattes, l. c., pag. 153.

(4) Josseau, *Des institutions,* ecc., pag. 393 e segg.; id., *Traité,* pag. 545 e 546.

deve impiegarsi in operazioni non ipotecarie, affin di costituire un fondo di riserva. Presta in contanti. Quando ha impiegato tutta quella parte del capitale ch'essa crede di destinare ai prestiti su ipoteca, può fare altri prestiti dello stesso genere, emettendo cedole ipotecarie. Può di parte del suo capitale servirsi a fare sconti, destinati a facilitare le operazioni dell'industria agraria; occorrendo, ha la facoltà di riscontare i titoli in portafoglio; e finalmente le è lecito ricevere somme in deposito ovvero in conto corrente (1).

6° La *Cassa di credito fondiario* del Lussemburgo fa esclusivamente prestiti ipotecari, dando in corrispondenza cartelle ai mutuatari; e sarebbe retta secondo le migliori norme, se gli articoli 42 a 45 della legge che la instituì non fossero venuti a guastarla (2).

---

(1) V. in Lattes, l. c., pag. 245 e segg., gli statuti di questa Cassa.

(2) « Art. 42. Sarà creata una Cassa di risparmio ed una Cassa generale delle pensioni, i di cui statuti saranno da noi decretati, e i cui fondi disponibili saranno alla Cassa del credito fondiario collocati.

« Art. 43. Nel caso in cui gl'impieghi da farsi alla Cassa del credito fondiario, tanto dai privati che dagli stabilimenti qui sopra mentovati, e dai Comuni, non bastassero ai prestiti a farsi dalla medesima Cassa; viene il Governo autorizzato a fare acquisto di lettere di pegno o malleveria, *col mezzo di carta monetata*, da emettersi sino a dovuta concorrenza, ma il cui totale ammontare non potrà oltrepassare due milioni e mezzo.

Questa carta monetata avrà corso legale nelle pubbliche casse, e sarà guarentita dalla ipoteca risultante dalle lettere di pegno o di sicurtà.

« Art. 44. Detta carta monetata sarà ritirata dalla circolazione, a misura che le annualità rimborseranno i prestiti, e a misura che i fondi particolari (?) si scambieranno contro le lettere di pegno, di cui avrà il Governo pagato l'ammontare.

« Art. 45. Il Governo, come proprietario di lettere di pegno, sarà sotto ogni aspetto assimilato ai privati, eccetto che dovrà tenere queste lettere di pegno in deposito per guarentire la carta monetata in circolazione » (Vedi legge 24 decembre 1851 nel Salmour, l. c., allegato n. 18, pag. 569).

È chiaro che queste ultime quattro Banche, quale più quale meno, si allontanano dal tipo.

155. Accettando pertanto la sintesi del Roscher, come il solo tentativo che vale a individuare il sistema del quale trattiamo, ci pare opportuno farvi tre aggiunte: la prima che anche questi Istituti hanno la tendenza ad occuparsi di affari di natura diversa dal credito fondiario; la seconda ch'essi frequentemente si avvalgono dei biglietti a corso legale o forzoso; la terza che lo Stato tende a servirsi, in dati momenti, di queste Banche come d'una risorsa finanziaria.

Sezione D.

Sistema di Wolowski.

156. Lavoro di Wolowski nel 1835 sulle Associazioni germaniche. — 157. La proposta Petit; suo difetto cardinale. — 158. Memoria del Wolowski sulla mobilizzazione del credito fondiario. — 159. Caratteri delle Associazioni tedesche fra proprietari. — 160. Le Associazioni operano come il debito pubblico, se non che sono Istituti privati. — 161. Non potrebbe togliersi questa differenza facendone Istituti pubblici? — 162. Mezzi pratici per attuare questa idea, e vantaggi del sistema. — 163. Il Rossi si dichiara favorevole al sistema. — 164. Questo sembra il sistema Petit corretto; esso si può attuare. — 165. Genesi dei quattro concetti che informano la proposta Wolowski. — 166. Il sistema di Wolowski è una forma nuova di credito fondiario o una Banca di Stato *sui generis*.

156. Wolowski fu il primo a far conoscere in Francia le *Associazioni di credito fondiario* di Germania, in un suo lavoro cominciato nel 1835 (1), nel quale propose si fondassero simili Istituti, ma riformando prima il sistema ipotecario.

157. Poco dopo un certo sig. Petit imaginò di far prestare capitali dallo Stato ai proprietari agricoltori, mercè l'aiuto del Gran libro del debito pubblico. Il proprietario doveva consentire a farsi aumentare l'imposta fondiaria d'una somma rappresentante l'interesse e l'ammortamento del prestito fattogli dallo Stato. L'annualità doveva essere esatta dai ricevitori delle contribuzioni dirette, contemporaneamente e colle medesime forme dell'imposta fondiaria. L'autore però ometteva una cosa semplicissima, cioè dire, prima di

(1) Pubblicato nella *Revue de législation et de jurisprudence*, vol. I e IV.

proporre siffatte liberalità governative, a quale sorgente lo Stato dovesse attingere i capitali necessari (1).

158. Nel 1839 il Wolowski leggeva nell'Accademia per le scienze morali e politiche una memoria *Sulla mobilizzazione del credito fondiario* (2), nella quale si contiene il sistema di cui ci occupiamo.

Non essendoci stato possibile di leggere tale memoria, ne diremo il contenuto, giovandoci di altre fonti, anzi quasi sempre riportando le stesse parole delle quali si serve l'autore in altri scritti nel dare un sunto di quel suo lavoro.

159. È noto che le *Associazioni di credito fondiario* permettono di semplificare la macchina finanziaria, invece di moltiplicarne le ruote; avvicinano il capitale alla terra, a condizioni eminentemente favorevoli; dotano il credito fondiario di tutti i vantaggi del credito pubblico, pur conservandogli il tipo particolare d'inalterabile solidità, che lo mette al sicuro dalle tempeste della politica (3).

Che cosa occorre per realizzare questo beneficio? Aprire un *Gran libro del debito fondiario*, che funzioni d'una maniera analoga al *Gran libro del debito pubblico*, e che apporti nello stesso tempo: per l'agricoltura, l'abbassamento della ragione dell'interesse e la facoltà di liberarsi dal debito mediante moderato ammortamento; per i portatori dei titoli, la sicurezza completa dell'impiego e la facilità della realizzazione (4).

Così il credito della terra, se corrette le imperfezioni dei Codici, si eleverebbe al di sopra della potenza

---

(1) Borie, *Étude sur le crédit agricol et le crédit foncier en France et à l'étranger*, introduction, pag. XIV. Paris, 1877.

(2) Pubblicata nel volume X, luglio 1839, della *Revue de législation et de jurisprudence*.

(3) Wolowski, *De l'organisation du crédit foncier*, pagina 41. Paris, 1848.

(4) Wolowski, l. c., pag. 44.

del credito pubblico (1); e l'*ordinamento del credito fondiario* realizzerebbe, a profitto della proprietà fondiaria, un fenomeno analogo, in quanto agli effetti, a quello prodotto dalle Banche di sconto, cioè la generalizzazione delle guarentigie individuali; questo fenomeno però sarebbe modificato nell'essenza sua dalla natura speciale della proprietà immobiliare. Si immagini infatti un centro ove convergano l'offerta e la domanda dei capitali destinati agl'impieghi ipotecari; che l'intermediario, così creato, accerti e guarentisca la solvibilità del mutuatario; ch'esso risponda efficacemente della regolarità del servizio degl'interessi e dell'esattezza del rimborso; e tutti i vantaggi sperimentati dal commercio mediante la *Banca di sconto* si riprodurranno per la terra mediante la *Banca fondiaria*. Soltanto, invece di lettere di cambio, rimborsabili a breve scadenza, riflesso delle operazioni industriali e commerciali, che prontamente si compiono e si rinnovellano; si tratterà qui di *obbligazioni consolidate*, identiche, quanto al carattere loro, alle obbligazioni dello Stato. L'autorità *intermediaria*, della quale noi abbiamo supposto l'esistenza, risponderà del servizio degl'interessi di queste obbligazioni, come il pubblico tesoro risponde del servizio degl'interessi decorsi della rendita (2).

160. Evidentemente, adunque, l'Associazione tra i proprietari alla foggia germanica si riassume in un intermediario tra proprietari e capitalisti, che si assicura della solvibilità degli uni, e fornisce agli altri un elemento di fiducia; che riceve con una mano il danaro dei mutuatari, per dividerlo coll'altra ai mutuanti trasformato in interesse. Tale *cassa centrale* della proprietà fondiaria adempie perfettamente il cómpito medesimo del Tesoro, situato tra i contribuenti ed i portatori delle cartelle di rendita. Questa perfetta somiglianza fa pensare che lo Stato potrebbe essere inca-

(1) Wolowski, l. c., pag. 44.
(2) Wolowski, l. c., pag. 45.

ricato direttamente dell'ufficio d'intermediario tra la proprietà fondiaria ed i capitalisti (1).

Infatti una sola differenza sussiste ancora tra credito pubblico e credito fondiario nei paesi in cui quest'ultimo è stato ordinato mediante la creazione di Associazioni alla Büring, e questa è che le Associazioni di credito territoriale sono Istituti privati (2).

161. In Francia questa differenza potrebbe sparire; lo Stato potrebbe divenire il dispensatore, il centro del credito fondiario, com'esso è il motore del credito pubblica; alla stessa guisa in cui egli riceve, per mezzo delle imposte, le somme necessarie per pagare i creditori del debito pubblico, potrebbe ricevere, con uguale facilità, gli interessi dei capitali prestati ai proprietari. L'accentramento amministrativo, che ha fatto la grandezza e la forza della Francia (*sic*), potrebbe essere utilizzato per riscuotere gli interessi delle somme prestate ai mutuatari, sotto forma di supplimento all'imposta fondiaria (3).

In altri termini, mentre nella Germania del nord le Associazioni d'un medesimo Stato sono sempre limitate ad una sola Provincia (4), lo Stato interverrebbe in Francia per accentrare le operazioni (5); sicchè, invece di avere tante Associazioni quanti Dipartimenti, se ne avrebbe una sola per tutti i Dipartimenti o, a essere più esatti, si avrebbe un solo Istituto di credito fondiario retto dallo Stato.

162. In quanto ai mezzi pratici per l'attuazione di questi concetti, bisogna sapere che in Polonia si è preso per base fissa della valutazione del credito aperto

---

(1) Wolowski, l. c., pag. 51.

(2) Id., pag. 68. Si noti che a pag. 51 l'autore aveva affermato che le Associazioni territoriali in Alemagna ed in Polonia sono *revêtues d'un caractère public*.

(3) Wolowski, l. c., pag. 68.

(4) Royer, l. c., pag. 45 e 50.

(5) Wolowski, articolo *crédit foncier*.

a ciascuna proprietà l'ammontare dell'imposta fondiaria. A questo punto non c'era più che a fare un passo per assimilare il prestito ad un aumento d'imposta, e questo passo fu dato in Polonia venticinque anni addietro (1).

L'organizzazione unitaria della Francia, questa centralità potente che forma il carattere delle nostre istituzioni amministrative, infine la riscossione proporzionale e regolare dell'imposta basata sul catasto, inducono ad imprimere all'istituzione del credito fondiario una forma novella, più larga e più semplice ad un tempo.

Invece di affidarsi all'agglomerazione spontanea dei proprietari per creare il centro necessario dell'Associazione territoriale, il Governo potrebbe esso medesimo servir di centro a quest'utile intrapresa; è pronta la macchina amministrativa, è facile la percezione degli interessi dell'imprestito; non si dovrebbe far altro se non aggiungerli all'imposta fondiaria (2).

Questa potrebbe essere pigliata come base del credito aperto. In termine medio l'imposta principale, coi centesimi addizionali senza speciale destinazione, ascende a franchi 190 milioni, secondo le previsioni del bilancio del 1840.

Essa non rappresenta nemmeno l'ottava parte del reddito della proprietà territoriale. Si potrebbe, adunque, senza danno fissare il credito allogato ai proprietari sul Gran libro della proprietà fondiaria, a quest'uopo aperto, al triplo dell'imposta, capitalizzato sulla base

---

(1) Wolowski, *Proposition relative à l'organisation du crédit territorial,* presentata all'Assemblea nazionale il 23 giugno 1848 (Vedi *De l'organisation du crédit foncier,* pag. 85).

Il Dupuynode (l. c., pag. 198), ripetendo ciò che nella sua Memoria aveva detto Wolowski, scrisse: « In Polonia, dopo es- « sersi presa per base della valutazione del credito da aprirsi ad « ogni fondo la cifra dell'imposta fondiaria, *si è assimilato l'im- « prestito ad un aumento di questa tassa* ».

(2) Wolowski, l. c., pag. 86.

del 4 %. Sarebbero circa 600 milioni d'interessi a servire annualmente sopra un capitale di 15 miliardi (1). A questo modo si otterrebbe l'economia che risulta dall'evitare un'inutile perizia (2). Beninteso però che questi prestiti non sarebbero fatti che su proprietà intieramente libere, o previo il consenso dei creditori anteriori, che cederebbero il proprio rango di priorità. L'enorme riduzione della ragione dell'interesse apporterebbe un grande alleviamento al proprietario, la metà del reddito del quale verrebbe soltanto ad essere colpita dalla nuova imposta volontariamente consentita. Lo Stato gli consegnerebbe, in cambio del suo pegno, obbligazioni fondiarie fruttanti interesse; il pagamento delle cedole si farebbe ogni sei mesi al Tesoro, come si pratica pel debito pubblico. Lo Stato, assicurato del rimborso dell'imposta addizionale, nulla rischierebbe prestando il suo ministero a questa vasta organizzazione finanziaria; economizzerebbe, a vantaggio della proprietà fondiaria, le somme considerevoli ch'essa, senza questo, sarebbe obbligata a spendere per creare un personale speciale (3).

Resta a parlare dell'ammortamento: questo dovrebbe cominciare 5 *anni dopo la data dell'imprestito*, affinchè i *miglioramenti arrecati nella coltura abbiano già dato un certo profitto* (4).

---

(1) Così il Dupuynode (l. c., pag. 198) trascrivendo dalla Memoria del Wolowski.

Abbiamo voluto ripetere questi calcoli. Moltiplicando l'imposta fondiaria, ossia 190.000.000, per 3, si ottiene l'interesse annuale di 570 milioni, che rappresentano i $^3/_8$ del reddito. Per trovare il capitale relativo a questi $^3/_8$, supposto il reddito del 4 %, basta dividere 570 milioni per 4, con che si ottiene un quoziente di 142.500.000, e poi moltiplicare questo per 100. Il risultato è 14 miliardi e 250 milioni.

(2) Wolowski, l. c., pag. 88.

(3) Wolowski, l. c., pag. 86.

(4) Così il Dupuynode, l. c., pag. 197, riassumendo la Memoria del Wolowski. Egli si dichiara totalmente dell'avviso di quest'ultimo su questo punto.

Il proprietario debitore non dovrebbe essere sottoposto che al pagamento di $1/2$ % di là dall'interesse stabilito del 4 %. L'estinzione del debito, cominciata dopo il quinto anno, si compirebbe nel corso di 56 anni, cioè a dire mediante il pagamento di 28 % del capitale nominale (1).

Le seguenti parole del Wolowski possono ben servire a concludere questa esposizione: « Ciò che occorre ottenere per la terra è che, mediante l'aiuto del pegno ch'essa presenta, possa trovare capitali a buon mercato ed a condizioni che permettono d'impiegarli utilmente al miglioramento del terreno.

« Queste condizioni noi le troviamo ***in un vasto sistema d'associazione, di centralità, sotto la sorveglianza dello Stato.*** La nostra centralità amministrativa, applicata alla percezione dell'imposta, permette di dare una impronta particolare di forza e di grandezza all'istituzione delle ***associazioni di credito*** acclimate in Francia » (2).

163. Il Rossi si dichiarò favorevole a questo sistema, come lo provano le seguenti parole da lui dette nel dar conto all'Accademia della Memoria dell'autore: « È una grave quistione, egli diceva, sapere se questo vasto sistema di credito agrario (*sic*), invece di essere abbandonato all'interesse privato, non dovrebbe piuttosto essere in mano, o, per lo meno, sotto l'alta direzione del governo. Qui il sistema d'associazione e di centralità immaginato dal sig. Wolowski, e che è tanto in armonia col sistema politico della Francia, si applica a meraviglia..... L'autore della Memoria, pur vantaggiandosi dei dati forniti dall'esperienza, ha del pari tenuto conto del fatto immenso del nostro accentramento amministrativo applicato alla percezione delle imposte.

---

(1) Dupuynode, l. c.; Wolowski, l. c., pag. 52 e 85.

(2) Wolowski, *Proposition relative à l'organisation du crédit territorial*, nell'opuscolo *De l'organisation du crédit foncier*, pag. 89.

Questo fatto permette di dare un suggello tutto particolare di forza e di grandezza alle istituzioni straniere acclimate in Francia » (1).

164. Riserbandoci di esaminare le ragioni che vi sono pro e contro questo sistema, che è rimasto allo stato di semplice proposta, ci permettiamo di fare per ora alcune osservazioni.

Se non c'inganniamo, grandissima è l'analogia del sistema del chiarissimo Wolowki con quello proposto prima di lui dal sig. Petit: con questo però che, mentre costui lasciò insoluta la quistione finanziaria, il primo invece la risolse in modo meraviglioso, innestando ai due concetti dei prestiti fatti dallo Stato e riscossi ad annualità per via di aumenti correlativi dell'imposta fondiaria, due altri concetti: il primo riguardante il modo di stabilire il *maximum* dell'imprestito, il secondo riguardante il modo come procurare allo Stato i capitali per fare i mutui, ossia la emissione delle lettere di pegno. Così, mentre il sistema Petit è inattuabile, quello del Wolowski è attuabilissimo, e la discussione non può aggirarsi che su d'un punto solo, cioè sulla necessità o meno che lo Stato assuma quest'altra responsabilità di essere direttamente incaricato dell'ufficio d'intermediario tra la proprietà fondiaria ed i capitalisti.

165. Ricerchiamo adesso la genesi dei quattro concetti, che informano la proposta Wolowski.

Di quello che fa dello Stato il dispensatore unico del credito fondiario, noi possiamo trovare l'origine, non in sistemi di fatto esistenti, ma nella speranza lusinghiera che così farebbesi il massimo bene della proprietà fondiaria, e nella Statolatria, che in Francia conta tanti seguaci.

Ci pare inesatto che il concetto che assimila il pagamento del prestito ad un aumento d'imposta sia stato

---

(1) Wolowski, art. *crédit foncier*.

preso dall'*Associazione di credito fondiario* del Regno di Polonia. Il Josseau infatti pubblica (1) gli statuti di questa Società, compresi nelle due leggi 1-13 giugno 1825 e 9-21 aprile 1838; ora da questi statuti si rilevano due cose: la prima che l'annualità deve a semestre versarsi nella *cassa dell'associazione,* la seconda che questo versamento può farsi, non solo presso la *Direzione generale,* ma anche presso le *Direzioni particolari* (2), le quali sono entrambe elettive, tranne pei presidenti, che sono scelti dall'Imperatore.

Questo concetto, adunque, almeno per ciò che può dirsi di sicuro coi documenti ufficiali alla mano, è nuovo anche per la Polonia. E poichè il Wolowski è così dotto come modesto, tanto da asserire ch'egli in questa materia non ha inventato nulla (3), bisogna conchiudere o che l'idea appartiene al citato Petit, o che il Wolowski fu male informato, o che, cosa probabile, noi c'inganniamo; e questo, in fin dei conti, preferiremmo certamente.

---

(1) *Des institutions de crédit foncier,* ecc., pag. 18 e segg.

(2) A provar meglio il nostro assunto, pubblichiamo gli articoli che ad esso si riferiscono:

Art. 7. Ogni socio è obbligato a versare, in ragione del suo imprestito, 4 % d'interesse e 2 % d'ammortamento per anno, *alla cassa della società.*

Art. 8. I versamenti avranno luogo ogni sei mesi, dal 1° al 12 giugno e dal 1° al 12 dicembre di ciascun anno.

Art. 30. Per far fronte alle spese di amministrazione, i soci aggiungeranno a ciascun versamento semestrale un *grosso* di Polonia per ogni fiorino *versato alla cassa* (3 centesimi e 1/2 per franco).

Art. 78. Le direzioni particolari *riceveranno i versamenti semestrali.* Riceveranno pure quelli sui prestiti fatti ai dominii nazionali, ipotecati alla Società e situati nella loro circoscrizione.

(3) « Nous n'avons rien inventé, nous l'avouns humblement, et c'est là ce qui accroît notre confiance, car nous procédons d'après des faits constatés et une expérience accomplie » (Wolowski, *De l'organisation,* ecc., pag. 41).

In quanto al concetto riguardante il modo di stabilire il ***maximum*** dell'imprestito, pigliando a base l'imposta fondiaria, non c'è dubbio che, come afferma l'autore, esso è stato attuato in Polonia (1).

Circa al concetto relativo al modo come procacciare allo Stato i capitali per fare i mutui, è chiaro ch'esso fu preso dalle Associazioni di credito fondiario formate da proprietari.

166. Da ultimo l'Istituto che proponeva il Wolowski appartiene ad una delle tre categorie fin qui descritte? Non è un'Associazione di proprietari (2), non è nemmeno un'Associazione di mutuanti. Che cos'è adunque? Un ***gran libro della proprietà fondiaria,*** funzionante

---

(1) Art. 4. La somma dell'imprestito non potrà sorpassare la metà del valore dei beni, risultante dall'estimo.

Art. 5. Pei beni dei privati la base di quest'estimo sarà l'imposta detta *offerta,* pagata sopra questi beni, la quale, moltiplicata per 5, rappresenterà la rendita netta; questa rendita, moltiplicata per 20, rappresenterà il valore estimato dei beni.

Art. 6. Se il valore in capitale, per tal guisa apprezzato, sembrasse alla Società elevato di soverchio, e suscettivo di compromettere gl'interessi di questa, la rendita apprezzata nel modo suddetto potrà non esser moltiplicata che per 19 o 18, ed anche meno. Viceversa, nel caso in cui l'estimo sembrerà troppo basso, questa moltiplicazione potrà esser fatta per 21, 22, e 25 perfino.

(2) L'autore, a pag. 68 del più volte citato lavoro, dice: « Mais nous le reconnaisons, les circostances politiques ne sont pas favorables à la réalisation de cette pensée, l'opinion publique n'y est pas non plus suffisamment préparée; il vaut donc mieux ***recourir à l'association du crédit territorial, distincte de l'État,*** en lui donnant la faculté d'opérer ses recouvrements par l'intermédiaire des agents du Trésor ». Parrebbe, adunque, che il suo sistema si potesse definire un'*Associazione di credito territoriale compenetrata nello Stato.* Egli è chiaro però che, essendoci questa compenetrazione, e la Società nulla operando, e tutto anzi facendo lo Stato, la parola Associazione sarebbe completamente impropria.

in modo analogo al *Gran libro del debito pubblico*, e come questo nelle mani dello Stato; sarebbe, adunque, o una forma nuova di credito fondiario, ovvero una Banca di Stato *sui generis* esercente il credito fondiario.

Sezione E.

Sistema italiano.

167. La *Società anonima per il Credito fondiario d'Italia,* fondata a Milano nel 1860: non attecchisce, e perchè. — 168. Commissione istituita dal Cordova per lo studio del credito fondiario; offerte di capitalisti della Francia e del Belgio; proposte di quella. — 169. Il Pepoli tratta coi sigg. Frémy e compagni; disegno di legge — 170. Polemiche cui dà luogo; sue vicende; è respinto dagli uffici; concetto di affidare il credito fondiario ad Istituti locali a costituirsi. — 171. Gli altri sistemi non potevano attuarsi; proposte della Cassa di risparmio di Milano e del Banco di Napoli. — 172. Trattative del Governo con varii Istituti non aventi a scopo la speculazione; convenzione 4 ottobre 1865; protocollo 23 febbraio 1866; legge 14 giugno 1866. — 173. Istituti cui fu affidato il credito fondiario. — 174. Idea fondamentale del legislatore, e carattere distintivo del credito fondiario in Italia. — 175. Norme segnate agli Istituti — 176. La legge 21 dicembre 1884, colla quale furono abolite le zone, e venne tolto agli Istituti il privilegio dell'esercizio del credito fondiario; esame dei suoi punti principali. — 177. Legge 17 luglio 1890, che ristabilisce le zone, e crea l'Istituto italiano di credito fondiario; nostre considerazioni.

167. Prima di esporre il sistema italiano, giova ricordare i tentativi che precessero la sua creazione; in essi forse ci sarà dato di trovare la genesi del sistema, e i motivi che lo fecero prescegliere.

Il 22 giugno 1860 costituivasi a Milano la *Società anonima per il Credito fondiario d'Italia*, approvata poi con real decreto del 6 gennaio 1861. Essa aveva per iscopo, non solo l'esercizio del credito fondiario, ma anche: istituire ed amministrare Associazioni mutue sulla vita; fare anticipazioni sopra deposito di effetti pubblici, sopra titoli industriali garentiti, sopra oro, argento ed altre materie preziose; scontare effetti cambiari a due firme; praticare altre operazioni bancarie.

Doveva costituire un capitale di 20 milioni, con azioni di 500 lire, salvo ad aumentarlo, coll'approvazione del Governo, in guisa che per ogni 100 milioni

di cartelle fondiarie in circolazione la Società possedesse 5 milioni di capitale, compresa la riserva.

Il compianto Filippo Cordova, che allora sedeva nei consigli della Corona, con sua circolare del 18 agosto 1861, appoggiò l'Associazione presso tutti i Capi di Provincia; ma le difficoltà incontrate per le sottoscrizioni furon tali, che l'Istituto morì sul nascere.

168. Allora il Cordova, sul finire del 1861, istituiva una Commissione col cômpito di studiare l'ordinamento del credito fondiario, e di riferire sulle proposte presentate da diversi capitalisti, soprattutto belgi e francesi. La Commissione credette che occorreva a tutto precedesse la determinazione dei principii legislativi che dovevano informare la materia, e rassegnava al marchese Pepoli, succeduto al Cordova, un disegno di legge, nel quale si proponeva il simultaneo ordinamento del credito fondiario ed agrario, colle norme del *Crédit foncier;* la concessione di speculazioni accessorie; facoltà al Governo di autorizzare tre Società di credito fondiario ed agrario, salvo a costituirne una sola per legge, laddove se ne fosse trovata la convenienza; il privilegio esclusivo alle Società per 25 anni, nella rispettiva loro circoscrizione, qualora i prestiti ipotecari effettuati riuscissero del doppio del capitale; la concessione di alcuni privilegi a guarentigia dei prestiti; la estensione del diritto di esazione fiscale alla percezione delle annualità.

169. Ma l'on. Pepoli credette più conveniente di accettare la proposta dei sigg. Frémy e compagni, alla quale abbiamo accennato nella nota a pag. 90, e ne nasceva la presentazione del disegno di legge 9 giugno 1862. Per esso doveva sorgere una Società col titolo di *Credito fondiario ed agricolo d'Italia,* sede alla capitale ed agenzia a Napoli; doveva costituirsi per 99 anni, e col capitale di 100 milioni, diviso in azioni di lire 500, sottoscritto metà da capitalisti francesi, metà da italiani. Avrebbe intrapreso operazioni di credito fondiario ed agrario in cartelle, ed anche operazioni accessorie di

deposito, riscossioni, prestiti ai Comuni ed alle Provincie. Avrebbe goduto del monopolio per 25 anni, e di varii privilegi in materia ipotecaria e procedurale. Il Governo doveva accordare dieci milioni a titolo di prestito gratuito. Il Consiglio d'amministrazione sarebbe stato composto di nove Italiani ed otto Francesi.

170. Questo disegno di legge provocò una discussione lunga e vivace tra coloro che lo caldeggiavano, e alla testa dei quali stava il conte di Salmour, e quei che lo combattevano, capitanati da Carlo Cattaneo.

La Commissione parlamentare presentava, per organo dell'onorevole Broglio, la sua relazione nella seduta del 17 dicembre 1862, apportando molte modificazioni al disegno di legge. Qui nuove trattative coi signori Frémy e compagni, nuove discussioni, nuovi studii da parte della Commissione.

Il disegno di legge, riformato, venne dal Manna ripresentato il 1° dicembre 1863. Gli Uffici lo respingevano unanimi, e una seconda Commissione, relatore Rastelli, il 29 aprile 1864 lo dichiarava inaccettabile, raccomandando riforme alle leggi ipotecarie e di procedura, e invocando la costituzione, anzichè di un solo per tutta Italia, di parecchi Istituti appartenenti ai luoghi.

171. Così, eliminata la forma delle Società di capitalisti, restava quella delle Associazioni di proprietari; ma nè queste spontaneamente formavansi, nè gl'Italiani sarebbero stati propensi ad ammettere l'associazione imposta dallo Stato. Nè meno sgradita sarebbe stata la creazione d'una Banca governativa; sicchè le menti spontaneamente ricercarono un'altra soluzione del problema.

Fin dal 1861 la Commissione centrale di beneficenza, amministratrice delle Casse di risparmio di Lombardia in Milano, così benemerita del paese pei tanti servizi resi alla sua vita economica e specialmente alla previdenza, aveva preparato un progetto per la trasformazione del debito ipotecario, e nel 1862 l'aveva già parzialmente attuato in quanto all'ammor-

tamento delle somme prestate su ipoteca; or sulla fine del 1863, quando prevedevasi la caduta della proposta Frémy, dichiarossi quella disposta ad assumere le operazioni di credito fondiario per la Lombardia e provincie vicine, ed accennò alla opportunità che nelle singole regioni italiane tali operazioni venissero affidate ad altri Istituti già esistenti, ravvicinandoli ad un solo tipo.

Nello stesso anno la Commissione incaricata di studiare la riforma degli statuti del Banco di Napoli, esprimeva la convinzione che nell'ordinamento del credito fondiario fosse uopo sostituire alla speculazione l'opera del credito locale, il quale avrebbe potuto poderosamente costituirsi e svolgersi mediante la confederazione delle grandi Casse di risparmio d'Italia col Banco di Napoli.

172. L'opinione pubblica e il Governo, rappresentato dal Torelli, Ministro di Agricoltura, Industria e Commercio, s'indirizzarono allora per la via novella; la quale poi riusciva meno disagevole per le riforme nel diritto ipotecario sancite dal nuovo Codice Civile, anche nell'interesse del credito alla proprietà fondiaria. Disegni di legge vennero preparati e studiati; trattative furono avviate, dapprima colla Cassa di Milano, col Banco di Napoli e col Monte dei Paschi di Siena, coi quali Istituti il Governo statuì la convenzione 4 ottobre 1865, dove si stabilivano norme comuni per l'esercizio del credito fondiario; poi anche colla Cassa di risparmio di Bologna e colle Opere Pie di S. Paolo in Torino, i quali Istituti aderirono alla detta convenzione: tutti soscrissero il protocollo del 23 febbraio 1866.

Il nuovo disegno di legge, eliminate tutte le difficoltà, venne il 25 marzo 1866 approvato dal Senato, a voti unanimi, e l'11 giugno dalla Camera, con 180 voti contro 14. Il Re sanzionava la legge il 14 giugno 1866 (1).

---

(1) Per rendere a ciascuno il suo, dichiariamo che questi particolari li abbiamo in gran parte cavati dal libro dell'Allocchio, *Il credito fondiario e suo ordinamento in Italia secondo la legge* 14 *giugno* 1866; *studio teorico-pratico*, pag. 112 e segg. Milano, 1867.

173. In virtù di detta legge, dei decreti 1° maggio 1870 e 29 settembre 1872, della legge 13 giugno 1873 e di altri decreti posteriori (1), fu affidato l'esercizio del credito fondiario ai seguenti Istituti:

1° *Banco di Napoli,* pel Napoletano;

2° *Monte dei Paschi di Siena,* per le provincie di Arezzo, Firenze, Grosseto, Livorno, Lucca, Massa, Perugia, Pisa e Siena;

3° *Cassa di risparmio di Milano,* per la Lombardia ed il Veneto;

4° *Opere Pie di S. Paolo di Torino,* pel Piemonte;

5° *Cassa di risparmio di Bologna,* per le provincie di Ancona, Ascoli Piceno, Bologna, Ferrara, Forlì, Macerata, Modena, Pesaro, Ravenna e Reggio d'Emilia;

6° *Banco di Sicilia,* per la nostra isola;

7° *Cassa di risparmio di Cagliari,* per la Sardegna;

8° *Banco di S. Spirito,* in Roma, pel Lazio.

174. Ogni Istituto quindi ebbe una zona propria, nella quale esercitare il credito fondiario; circoscrizione corrispondente, fin dove era possibile, alle diverse regioni italiane e al predominio che ogni Istituto aveva in ciascuna regione.

L'idea fondamentale del legislatore qui si manifesta con tutta evidenza: estendere il meglio e più presto possibile il credito fondiario, ma escludere da esso la speculazione privata (2); dare e mantenere al credito fondiario il carattere locale; estendere ad esso d'un tratto la fiducia e l'influenza di antichi Istituti, stimandosi questo unico mezzo, come avvertiva in Se-

---

(1) Decreti 24 luglio 1873, 23 novembre 1875, 12 aprile 1877, 19 gennaio 1879 e 23 febbraio 1879.

(2) L'art. 23 della legge organica 14 giugno 1866 dice: « La facoltà di emettere cartelle di credito fondiario non potrà essere conceduta a qualsiasi istituzione, società o privato, se non in forza di legge ».

nato il compianto Porro, per far convergere al credito fondiario i capitali casalinghi (1).

Ma il carattere che distingue il sistema italiano di credito fondiario da tutti gli altri è precisamente questo: l'esercizio del credito venne affidato dallo Stato in Italia ad Istituti di pubblica utilità non fondati a scopo di lucro.

Date le circostanze speciali in cui versava e versa la patria nostra, non si poteva far meglio; ed è debito di giustizia rendere le dovute lodi al Governo sì per questo, sì per avere, durante diciott'anni, lasciato in pace i nostri Istituti, in tanta mania di far leggi e di tutto immutare dall'oggi al domani.

175. Del rimanente il credito fondiario, in forza della legge organica, 14 giugno 1866, n. 2983, di altra del 13 giugno 1873 (2) e del regolamento 25 agosto 1866, in pochi punti ritoccato coi decreti 6 dicembre 1866, 30 giugno 1877 e 13 novembre 1873, non ebbe nulla di speciale in Italia, e fu retto secondo le migliori norme, frutto di lunga, anzi secolare esperienza. I prestiti farsi in cartelle di lire 500, su prima ipoteca, fino alla metà del valore del fondo, e per somme da lire 1000 (3)

---

(1) Allocchio, *Il credito fondiario in Italia — Fatti e desideri*, pag. 3.

(2) Questa legge estende al Veneto, a Mantova, a Roma la legge 14 giugno 1866, e accorda facoltà al Governo di affidare in queste provincie l'esercizio del credito fondiario agli Istituti che in zone vicine operavano, od a nuovi Istituti a quelli *consimili;* fa obbligo a tutti gli Istituti d'instituire succursali; ne estende i privilegi ai prestiti su ipoteca fatti ai Comuni, alle Provincie, ai corpi morali.

(3) Questi prestiti minimi non crediamo siano abbondanti. Alla fine del 1868 i prestiti da lire 1000 a 10.000, fatti dal Credito fondiario della Cassa di risparmio di Milano, ascendevano appena alla 62ª parte del totale dei mutui concessi sin dalla fondazione. (Allocchio, *Il credito fondiario in Italia,* pag. 178; *Bilancio consuntivo* di detto anno, pubblicato dalla Cassa, pag. 39).

a lire 500.000 (1); il mutuatario pagare un' annualità comprendente la quota di capitale, 5 % d'interesse sulla somma mutuata, 45 centesimi per ogni 100 lire all'Istituto per diritto di commissione, e 15 centesimi a titolo di abbonamento pei diritti erariali (2); le cartelle

Secondo il *Bilancio* del 1890, i mutui fino a L. 10000 stipulati a tutto il detto anno ascendono ad 1/12 dell' importo totale.

Tutti gl' Istituti, dal 1867 al 1882, sopra 355 milioni di prestiti, ne avevano fatto appena 14 (1/25) per somme da L. 1000 a L. 10,000 (V. Sbrajovann, l. c., parte I, pag. 18).

Quanto non sarebbe utile una statistica ufficiale, che, riassumendo la vita di tutti gl' Istituti sin dalla loro fondazione, fornisse tutti gli elementi necessari a bene studiare il credito fondiario italiano! Nè manca certamente al Bodio e ai suoi collaboratori il talento di farla eccellente

(1) Questa disposizione di legge non è stata osservata da nessuno degli Istituti. Ecco quanto si legge in un documento ufficiale: « Riguardo ai mutui superiori alle lire 500.000, il Banco di Sicilia ha sciolto il problema *come tutti gli altri istituti congeneri,* col dividere l'affare in più lotti e stipulare diversi contratti » (*Relazione dei commissari Morana, Branca e Mirone, incaricati dell'ispezione dei Banchi di Napoli e Sicilia,* parte riguardante l'esercizio del credito fondiario, pag. 13. V. *Atti Parlamentari,* legislatura XIV, prima sessione (80), n. 122-A-*l*).

(2) Il secondo comma dell'art. 6 della legge 14 giugno 1866 dice: « Inoltre (*i mutuatari*) pagano all'Istituto, onde questi ne soddisfi il pubblico erario, altri 15 centesimi, che potranno essere ridotti a 10 per decreto reale, a titolo di abbonamento per le attuali tasse ipotecarie, di registro e bollo ed altre di *qualunque specie,* che possono a lui competere per tale maniera di contratto e per l'emissione e circolazione delle cartelle fondiarie ».

Tutti avevano creduto che in quei 15 centesimi fosse compreso l'abbonamento per ogni specie di tributo; il Governo però colpì gl' interessi delle cartelle con la imposta di ricchezza mobile del 13, 20 p. 100.

Parve ai più che venisse a mancarsi alle promesse fatte colla legge del 14 giugno 1866, dappoichè è indubitato che tale ritenuta fa abbassare il corso delle cartelle, e infin dei conti viene pagata dal mutuatario.

Altri, tra i quali l' Allocchio (*Il credito fondiario in Ita-*

potere essere nominative e al portatore, e fruttare un interesse del 5 %, pagabile a semestre il 1° aprile e 1° ottobre; il mutuatario pagare in denaro semestralmente, il 1° gennaio e 1° luglio, metà della sua annualità; a 1° febbraio e 1° agosto di ogni anno estrarsi a sorte tante cartelle da corrispondere alle rate di ammortizzazione dovute dai mutuatari nel semestre precedente, pagamento ai portatori in contanti il 1° aprile e 1° ottobre.

Alcuni privilegi furon concessi agli Istituti in materia ipotecaria e di procedura. Ciascuno di essi ebbe dal proprio patrimonio dell' Istituto assuntore assegnato una forte somma come fondo di garenzia per le operazioni; questa somma non fu soggetta a vincolo alcuno. La gestione degli Istituti di credito fondiario venne separata e distinta da quella che gli Istituti medesimi teneano per le altre operazioni, alle quali erano autorizzati, quantunque fosse affidata agli stessi Uffici e diretta dalla stessa Amministrazione.

Queste le principali disposizioni reggenti la materia: avremo campo poi nella Sezione seguente di parlare dei risultamenti dati dai nostri Istituti di credito fondiario. e delle critiche che si son fatte contro il sistema italiano.

176. Così durarono le cose fino alla nuova legge del 1884.

Già fin dal 17 novembre 1881 il Governo aveva presentato al Senato un disegno di modificazioni alle leggi sul credito fondiario, 14 giugno 1866 e 15 giugno 1873, e l'Ufficio Centrale, esaminatolo, aveva presentata la sua

---

lia, per 140), opinano che l'articolo 6 parla di tutte le tasse che colpiscono il *mutuatario*, non di quelle che, per loro essenza, stanno a carico del *capitalista;* e che sarebbe ingiusto ed inopportuno invocare una eccezione ad un'imposta generale per una specialità di crediti, sia pure che ciò potesse tornare vantaggioso alla proprietà fondiaria.

relazione. Chiusa intanto la Sessione legislativa, il Berti, Ministro di Agricoltura. Industria e Commercio, di concerto col Magliani, Ministro delle Finanze, e collo Zanardelli, Ministro per la Giustizia, ripresentava al Senato quel disegno di modificazioni il 26 novembre 1882. Approvato con varianti nella seduta del 13 aprile 1883, subiva nuovi ritocchi alla Camera dei Deputati, e veniva diffinitivamente accolto dal Senato il 15 dicembre 1884. e sanzionato e promulgato dal Re. La legge è del 21 dicembre 1884, n. 2834 (serie 3ª).

Un decreto del 22 febbraio 1885, n. 2922, approvava il testo unico dalle disposizioni legislative sul credito fondiario, riunendo ciò ch'era rimasto dalle leggi del 1866 e 1873 colle statuizioni del 1884; altro dal 24 luglio 1885, n. 3278, approvava il regolamento sul testo unico.

Vediamo che cosa produssero tre anni di elaborazione legislativa.

Le modificazioni essenziali si possono riassumere nei seguenti punti:

1° Soppressione delle zone territoriali, e quindi facoltà agli otto Istituti antichi di fare operazioni in tutte le provincie dello Stato.

2° Facoltà al Governo del Re di concedere eziandio l'esercizio del credito fondiario ad Associazioni di capitalisti ovvero ad Associazioni mutue di proprietari (1).

---

(1) Ecco il testo:

« Il Governo del Re può concedere, mediante Reale decreto, « l'esercizio del credito fondiario a Società od Istituti, i quali ab« biano un capitale versato di 10 milioni. Dette Società od Istituti « possono emettere cartelle fondiarie, per l'ammontare di dieci « volte il loro capitale versato, purchè dimostrino di possedere cre« diti ipotecari per un ammontare uguale alla metà del capitale « versato.

« Questi crediti ipotecari, provenienti da mutui fatti senza cor« rispondenti emissioni di cartelle, saranno sostituiti, a misura che « vengano estinti, da altrettanti crediti o altrettante cartelle fon« diarie al valore nominale già in circolazione, da dichiararsi fuo-

3° Facoltà agli Istituti di mettere anche cartelle al 4 ½ od al 4 p. %.

Quand'è alla prima riforma, ricordiamo che l'onorevole Vollaro, nella seduta del 4 aprile 1878, presentava alla Camera un disegao di legge, nel quale fra gli altri mezzi intesi, secondo lui, a sviluppare il credito fondiario in Italia, propugnava la *libertà del credito*, la quale doveva a senso suo esplicarsi: 1° con l'abolizione delle zone regionali; 2° col dare facoltà agli altri Istituti di credito di fare le operazioni di credito fondiario.

Soppressione delle zone territoriali: ecco quanto si legge nella 1ª proposta della Sezione I delle deliberazioni adottate dal Congresso del credito fondiario (1).

Riserbandoci a parlare in appresso del fondamento teorico che può servire a giustificare i concetti dell'onorevole Vollaro, diciamo che al Congresso parve che le zone avessero in sè alquanto di fittizio e di anormale, non avendo sempre la loro formazione una base naturale negl'interessi economici del territorio, e sperò

« ri circolazione e da tenersi vincolate in deposito nelle proprie « casse. »

« Il Governo del Re può anco concedere, mediante Regio de- « creto, l'esercizio del credito fondiario ad associazioni mutue di « proprietari, purchè gli immobili degli associati non abbiano un « valore inferiore a cinque milioni. Lo statuto, da approvarsi con « lo stesso decreto, su proposta del ministro di agricoltura, indu- « stria e commercio, stabilirà le condizioni alle quali i proprietari « dovranno soddisfare, e determinerà il fondo di garanzia e di « esercizio a sicurezza delle cartelle fondiarie. Queste ultime non « dovranno eccedere la metà del valore degli immobili suddetti « vincolati da ipoteca. »

(Art. 1 e 2 della legge del 21 dicembre 1884).

(1) Ministero di Agricoltura, Industria e Commercio, Direzione dell' Industria e Commercio, *Annali dell'Industria e del Commercio*, 1881: *Atti del Congresso del credito fondiario*. Roma, 1882 (Volume senza numero).

che, atterrando le barriere, sorgessero le vere zone naturali.

Vediamo adesso a che mirava il legislatore.

Anche per lui il sistema delle zone si chiarì imperfetto, poichè taluna di queste si palesò troppo estesa e taluna troppo limitata, o costituita in modo poco consentaneo alle contingenze geografiche ed economiche. Ritenne che la loro soppressione avrebbe lo effetto di sostituire agli artificiali i confini naturali, quelli cioè fissati da reciprocità di utile e da ragione di interessi. Considerò eziandio che il possidente, costretto ad operare con questo Istituto piuttosto che con quello, doveva talvolta sottomettersi a pesi gravi, ai quali avrebbe forse potuto altrimenti sottrarsi (1). Ritenne giovevole all'economia nazionale che gl'Istituti potessero farsi concorrenza; utile la riforma dal lato politico (2).

---

(1) *Relazione* ministeriale al Senato, presentata il 26 novembre 1882.

Il Ministro di Agricoltura, Industria e Commercio, nella tornata del 16 dicembre 1884, diceva in Senato queste parole: « L'esistenza delle zone è senza dubbio *uno dei più gravi ostacoli alla diffusione del credito fondiario.* Finchè il progetto che ci sta dinanzi non sia diventato legge, il mutuatario, secondo che ha la fortuna o la sfortuna di appartenere all'una o all'altra provincia, deve pagare un saggio d' interesse maggiore o minore. È uno stato di cose anormale, e, diciamolo pure, ingiusto, al quale dobbiamo porre rimedio ». Sperava forse l'on. Grimaldi nel corso unico delle cartelle in tutte le Borse d' Italia?

(2) « Se i proprietari della Lombardia chiederanno prestiti al Banco di Napoli, o quelli del Napoletano alla Cassa di risparmio di Milano, vorrà dire che l'uno di questi Istituti sarà in caso di accordare credito a condizioni migliori dell'altro. Purchè l' interesse dei mutuatari sia garentito, *e la* LIBERA CONCORRENZA *lo garentisce sicuramente,* non importerà gran fatto sapere quale sia l' istituto preferito.

« Volendo, si potrebbe attribuire all' abolizione delle zone anche un'*importanza politica,* giacchè renderebbe per lo meno

A noi pare contraddittorio ammettere da un canto le zone, e solo cercare che si deliniino da sè naturalmente, e dall'altro non ammetterle, coll'augurarsi che gl'Istituti si facciano concorrenza.

Se poi le zone erano imperfettamente determinate, non si potevano forse determinare meglio senza sopprimerle?

Nè ci pare che la politica entri in una quistione tutta tecnica, quale è quella della concorrenza degli 8 nostri Istituti tra loro e con altri di sistema diverso; quistione importantissima, e che esamineremo di proposito (1).

Il secondo punto essenziale della riforma del 1884, riguarda la facoltà data al Governo di concedere l'esercizio del credito fondiario tanto ad Associazioni di capitalisti che di proprietari. Così il legislatore ammise l'utilità che in uno stesso territorio si facessero concor-

---

possibile la comunanza degl' interessi fra le più lontane contrade, e forse varrebbe a promuoverla ».

Relazione dell'on. Maggi, presentata alla Camera dei Deputati il 10 marzo 1884, a nome della Commissione che esaminò il disegno di legge approvato dal Senato nella seduta del 13 aprile 1883.

(1) Il legislatore del 1866, che istituì le zone, e quello del 1890, che le restaurò, han creduto di giovare alla Nazione quanto quello del 1884, che li abolì.

Il Rabbeno, commentando l'art. 1° del testo unico, scrive tra l'altro: « Ciascun vede che colla disposizione: *Ognuno dei detti Istituti può fare operazioni in tutte le provincie dello Stato*, la muraglia della China che divideva i singoli Istituti è stata abbattuta, le zone, le regioni sono state annientate, e *l'unità del credito sorge* col suo benefico influsso *a cementare* colla maggiore fratellanza degli interessi *la nostra unità politica ed amministrativa* ».

(Aronne Rabbeno, *Codice del credito fondiario.* Firenze, Barbèra, 1891).

Povera Italia se, a cementare la sua unità, avesse proprio bisogno degl' Istituti di credito fondiario operanti in tutto il Regno!

renza i varii Istituti appartenenti a tre sistemi diversi. Questo concetto non ci persuade; esporremo le ragioni del nostro dissenso nella Sezione che segue.

La terza modificazione importante alla legge 14 giugno 1866, riguarda la facoltà agli Istituti di emettere cartelle, non solo al 5, ma eziandio al 4 ½ e al 4 p. %.

Essa venne invocata dal Lattes (l. c., p. 139); è confortata dall'esempio del *Credit francier* e di moltissime Associazioni di proprietarii e Società di capitalisti della Germania; fu richiesta dal Congresso del credito fondiario (Sez. II, deliberazione 1ª).

Il Banco di Napoli, il Banco di Sicilia, il Banco di Santo Spirito in Roma, la Cassa di risparmio di Bologna, e la Cassa di risparmio di Cagliari, continuarono, salvo un tentativo del Banco di Sicilia, ad emettere cartelle al 5 p. %; l'Opera Pia di S. Paolo in Torino e il Monte dei Paschi di Siena, emisero pure cartelle al 4 ½ p. %, ma in quantità minima; la Banca Nazionale nel Regno d'Italia (solo Istituto di natura diversa che assunse realmente l'esercizio del credito fondiario oltre quelli a sistema italiano) emise cartelle al saggio del 4 ½ e del 4 p. %; la Cassa di risparmio di Milano accolse i due saggi del 5 e del 4 p. %.

Dunque degli Istituti esistenti prima della riforma del 1884, quasi tutti omisero la emissione di cartelle la 4 ½ od al 4 p. %.

Ebbero ragione o torto?

Pur protestando il nostro rispetto pei non pochi che la pensano diversamente, noi confessiamo di non dare molto peso alla riforma.

Ed invero, basta distinguere tra interesse nominale e interesse reale, per convincersi subito che, se le condizioni del mercato dei capitali sono siffatte che l'interesse corrente non può essere minore di un dato saggio, è vano emettere cartelle a saggi minori, perchè il corso abbasserà proporzionatamente, onde l'interesse reale verrà a equilibrarsi all'interesse corrente. Se questo è del 6 p. %, le cartelle emesse al 5, al 4 ½, al 4 p. %

avranno corsi decrescenti siffattamente, che l'interesse reale sarà in fondo del 6 p. %. Certamente ci sono molti che si contentato dell'apparenza; per non guastarsi con costoro la riforma potrà giovare.

Ma si dice che la riforma sarà vantaggiosa pel proprietario, che per essa pagherà un'annualità meno grave. Rischiariamo questo punto con un esempio qualunque. Secondo il n. 3, anno XIII, del ***Bollettino bimestrale delle situazioni dei conti degl'Istituti di credito***, a 30 giugno 1882, il massimo corso delle cartelle fondiarie del Banco di Sicilia fu 496, il che importa 99, 20 per 100 lire nominali. Posto l'interesse al 4 ½, il corso sarebbe stato dell'89,28, e posto l'interesse al 4 p. %, sarebbe disceso al 79, 36. Evidentemente un proprietario che avesse scelto cartelle fruttanti il 4 ½ od il 4 %, avrebbe ricavato dal prestito minor capitale, in confronto di un'altro che avesse preferito quelle al 5, ma col vantaggio di pagare un'annualità meno forte; mentre quest'ultimo, pagando un'annualità più grave, avrebbe ricavato più danaro della vendita delle cartelle. Or chi fa il mutuo, ordinariamente almeno, cerca ottenere dall'operazione più quattrini che può; onde non saranno molti a preferire i tagli minori. La libertà di scegliere è un bene; ma chi da essa spera gran cosa, secondo noi s'illude.

177. Per quattr'anni, dal 1886 al 1889, come conseguenza della legge del 21 dicembre 1884, avemmo questa posizione: in diritto la coesistenza di Istituti appartenenti al sistema italiano, all'Associazione dei proprietari, all'Associazione dei capitalisti; in fatto la coesistenza degli 8 Istituti a sistema italiano (1) e della

(1) Notiamo che oramai la povera Sardegna non ha più Istituto di credito fondiario.

Di seguito a prevaricazioni avvenute nella Cassa di risparmio depositi e sconto di Cagliari, un decreto reale del 27 febbraio 1887 ne scioglieva il Consiglio di direzione, nominando un Commissario Regio, ed altro del 15 dicembre dello stesso anno distaccava

Banca Nazionale nel Regno d'Italia, perocchè nessuna Società di proprietarii si costituì (1), e la Banca Tiberina, forse per cagione della crisi edilizia di Roma, non iniziò realmente operazioni di credito fondiario, onde si può ritenere che di fatto rinunziò alla concessione (2). Tutti potevano operare nell'intiero territorio del Regno.

Ed ecco nel 1890 riprendersi il lavoro legislativo in materia di credito fondiario. Il Governo, nelle sedute della Camera dei deputati, 8 e 24 febbraio, presentava

---

dall'amministrazione della Cassa di risparmio predetta quella del Credito fondiario. Avendo poi la Corte di appello di Roma, con sentenza del 9 aprile 1891, revocata, in grado di rinvio, la sentenza dichiarativa di fallimento dell' Istituto di credito fondiario di Cagliari, emanata dalla Corte di appello di questa città il 10 settembre 1889, basandosi, fra gli altri, sul motivo che l'esercizio del Credito fondiario nell' Isola di Sardegna costituiva una funzione, un'azienda, aggiunta alle altre già esercitate e proprie della Cassa suddetta; un decreto reale dell' 11 giugno 1891 poneva in liquidazione l' Istituto di credito fondiario. V. *Bollettino di notizie sul credito e la previdenza,* pubblicato per cura del Ministero di Agricoltura, Industria e Commercio, anno IX, N. 7, 31 luglio 1891.

Così la Cassa di risparmio travolse nella sua ruina il Credito fondiario.

(1) La legge, ammettendo che potessero costituirsi un numero indeterminato di Associazioni, senza nessun rapporto col territorio, e colla sola condizione speciale che gl' immobili degli associati non avessero un valore inferiore a cinque milioni, rese forse essa stessa difficile che Associazioni sorgessero.

Vedremo a suo tempo se fu bene o male che i proprietari rimanessero sordi all' appello del legislatore.

(2) *Relazione annessa al disegno di legge per la creazione dell' Istituto italiano di credito fondiario*, presentato dal ministro di agricoltura, industria e commercio (Miceli), di concerto col ministro del tesoro (Giolitti), col ministro delle finanze (Seismit-Doda), col ministro di grazia e giustizia e dei culti (Zanardelli), nella seduta dell'8 febbraio 1890, ripresentato nella seduta del 24 febbraio 1890 della Camera dei deputati.

un nuovo disegno di legge; su di esso la Commissione parlamentare, ai 2 giugno 1890, rassegnava la sua relazione (1); la Camera approvava ai 27 di giugno; il Senato, che suole esaminare così studiosamente le leggi, stavolta approvava dal canto suo, senza permettersi nessuna variazione.

Ai 17 di luglio 1890 il Re sanzionava e promulgava la nuova legge. Quali sono le più importanti disposizioni sue?

Le diamo, trascrivendo gli articoli, ed ordinandoli a modo nostro.

E primieramente (art. 23) i sette Istituti a sistema italiano *potranno continuare ad esercitare il credito fondiario, ma dovranno limitare le nuove operazioni alla zona rispettivamente a ciascuno di essi assegnata* prima della legge 21 dicembre 1884; tuttavia il Ministro di Agricoltura, Industria e Commercio, sentito il Consiglio di Stato, e d'accordo cogli Istituti interessati, potrà in ogni tempo modificare, con regio decreto i confini delle varie zone (2), ed il Governo, è auto-

---

(1) Vi abbiamo accennato nelle note a pag. 3 e 114. La Commissione con composta dei deputati La Porta, Fagiuoli, Pasquali, Luzzatti, Colonna Sciarra, Di Belmonte, Vigoni, Branca e Roux, relatore.

(2) Con R. Decreto del 1° luglio 1891, n. 420, le operazioni dei sette Istituti sono limitate rispettivamente entro le zone seguenti:

1. Per il *Banco di Napoli*, le provincie di Aquila, Avellino, Bari, Benevento, Campobasso, Caserta, Catanzaro, Chieti, Cosenza, Foggia, Lecce, Napoli, Potenza, Reggio-Calabria, Roma, Salerno e Teramo.

2. Per il *Monte dei Paschi di Siena*, le provincie di Arezzo, Firenze, Grosseto, Livorno, Lucca, Massa, Perugia, Pisa e Siena.

3. Per la *Cassa di Risparmio di Bologna*, le provincie di Ancona, Ascoli-Piceno, Bologna, Ferrara, Forlì, Macerata, Modena, Pesaro, Ravenna e Reggio di Emilia.

4. Per la *Cassa centrale di Risparmio di Milano*, le pro-

rizzato a concedere, nella zona di Roma, l'esercizio del credito fondiario locale, oltrechè al Banco di Santo Spirito, anche al Banco di Napoli, alla Cassa di risparmio di Lombardia ed all'Opera Pia di San Paolo di Torino (1).

La Banca Nazionale continua ad operare in tutta Italia, ma nelle proporzioni attualmente consentite; la Banca Tiberina non può più profittare della concessione (2).

---

vincie di Bergamo, Brescia, Como, Cremona, Mantova, Milano, Novara fino al lato sinistro della Sesia, compreso il territorio del circondario di Varallo, Roma, Rovigo, Pavia, Sondrio, Verona e Vicenza.

5. Per l'*Opera pia di San Paolo di Torino,* le provincie, di Alessandria, Cuneo, Genova, Novara fino al lato destro della Sesia, meno il circondario di Varallo, Parma, Piacenza, Porto Maurizio e Torino.

6. Per il *Banco di Sicilia,* l'isola di Sicilia.

7. Per il *Banco di Santo Spirito di Roma,* la provincia di Roma.

Giusta altro decreto del 1° agosto, la zona dalla Cassa di Risparmio di Milano si modifica a questo modo: Belluno, Bergamo, Brescia, Como, Cremona, Mantova, Milano, Novara—fino al lato sinistro della Sesia, compreso il territorio del circondario di Varallo — Padova, Pavia, Roma, Rovigo, Sondrio, Treviso, Udine, Venezia, Verona, e Vicenza.

Vedi *Bollettino di notizie sul credito e la previdenza,* anno IX, N. 7 (31 luglio 1891) e N. 8 (31 agosto 1891).

Il Governo, mediante questi R. decreti, avrà delimitato razionalmente le zone. Ma se questo si è potuto pure oggi, rimettendo in vigore le zone, non si poteva fare nel 1884 senza sopprimerle?

Notiamo che le premesse dei citati decreti non accennano a parere del Consiglio di Stato e ad accordi cogl' Istituti interessati.

(1) L'Opera pia di S. Paolo di Torino non si è fino ad ora giovata di questa facoltà.

(2) Art. 24: « Gli altri Istituti di credito fondiario, sorti in seguito alle legge del 22 febbraio 1885, testo unico, e a norma

Non possono più sorgere altri Istituti di credito fondiario, costituiti da Società di proprietarii o di capitalisti, se non quando sieno passati vent'anni della data del decreto di concessione all'Istituto italiano di credito fondiario, ovvero questo avrà stipulato mutui per un miliardo di lire, od avrà mancato all'obbligo della sottoscrizione e del versamento del capitale designato; ma il Governo *potrà* provvedere a che non restino prive di Istituto locale quelle zone nelle quali non ve ne fosse alcuno (1), o nelle quali venisse a mancare in avvenire, per fusione coll'Istituto nazionale o per altro motivo, l'Istituto attualmente esistente (art. 26 e 3).

Il Governo è autorizzato a concedere l'esercizio del Credito fondiario in tutto il Regno a un Istituto privato, che sia regolarmente costituito sotto la forma di Società anonima nazionale, secondo le prescrizioni del vigente Codice di commercio (art. 1), e che si occupi esclusivamente di operazioni di Credito fondiario (art. 5).

Il capitale sociale del nuovo Istituto *dovrà* essere di 100 milioni di lire, mediante emissione graduale di azioni, ciascuna dalle quali avrà il valore di 500 lire (art. 3). La Banca Nazionale e gl'Istituti a tipo italiano sono autorizzati a partecipare alla formazione del nuovo Istituto, qualora questo consenta (art. 20), cessando però di funzionare come Istituto autonomo di credito fondiario (art. 21). La Società si intenderà costituita quando sarà sottoscritto e versato un capitale di almeno

---

dell'art. 1, alinea 3, della legge stessa (*intendi la Banca Nazionale e la Banca Tiberina*), non potranno estendere la creazione e la emissione delle loro cartelle oltre i limiti attualmente autorizzati.

« Se alcuno di essi (*la Banca Tiberina*) alla promulgazione della presente legge non avesse compiute operazioni di credito fondiario, si intenderà decaduto di diritto, all'atto della promulgazione stessa, da ogni concessione che avesse già ottenuto ».

(1) Si allude alla Sardegna.

50 milioni, se parteciperanno a questa sottoscrizione alcuni degli attuali Istituti; nel caso che nessuno vi partecipi, potrà anche costituirsi quando il capitale sottoscritto e versato sia di soli 30 milioni (art. 3).

Il capitale sociale dell'Istituto deve essere impiegato in crediti ipotecarî, per mezzo di mutui in contanti (art. 6). A misura che avrà impiegato in mutui fondiari il capitale versato, *potrà* emettere, per somme corrispondenti ai mutui fatti, cartelle fondiarie, fino ad un ammontare nominale corrispondente al decuplo del capitale versato e della riserva (art. 7); ma con questo, che le cartelle ascendano soltanto a cinque volte od otto volte il capitale sociale, finchè esso sia rispettivamente inferiore ai 50 milioni, o stia tra i 50 ed i 100 milioni (art. 3).

I mutui ipotecarî sono fatti, a scelta del mutuatario, in cartelle esigibili in valuta legale, o in valuta legale, o in cartelle esigibili in oro, o in oro. In questi casi l'Istituto cura il collocamento delle cartelle, previe le cautele opportune affinchè le perdite per differenza di corso o per aggio non ricadano su di esso. Possono pure essere fatti in cartelle, ma l'Istituto, ove lo dichiari all'atto del contratto condizionato, ha sempre diritto di sostituire il pagamento in valuta legale (art. 10 e 11).

Qualora il 18 luglio 1891 l'Istituto nuovo non avesse incominciato regolarmente l'esercizio del Credito fondiario, la legge cesserà di aver vigore nelle disposizioni relative alla creazione del medesimo Istituto e alla limitazione dalle zone degli Istituti a sistema italiano (art. 41).

La legge poi, negli art. 27 e seguenti, stabilisce nuove ed utilissime eccezioni al diritto comune, in materia ipotecaria, a favore di tutti gli Istituti (1); e dà

(1) Checchè si pensi, questa parte della legge è assai lodevole; ed encomio meritano per essa la Commissione parlamentare, e l'onorevole Zanardelli, Ministro guardasigilli.

facoltà agli stessi di emettere anche cartelle al 3 1/2 p. %, e di convertire le cartelle ad un saggio di interesse minore di quello stipulato.

Un esame particolareggiato di tutte queste disposizioni non è qui opportuno, ma una breve discussione dei motivi e dei criterii fondamentali della nuova legge ne pare indispensabile.

Noi non siamo teneri dell'abolizione delle zone, per ragioni che esporremo fra non guari, e delle quali il lettore giudicherà; non possiamo quindi unirci all'Allocchio nel deplorare il loro ristabilimento (1). Confessiamo tuttavia che, una volta deciso gli Istituti a tipo italiano potere operare in tutta Italia, si doveva lasciare il tempo necessario alla prova, e non venirci a dire, dopo appena quattro anni, che l'esperimento era mal riuscito.

Dal lato del numero ed entità dei prestiti, povero fu il risultato della soppressione delle zone, secondo la Relazione ministeriale; e la Relazione dell'onorevole Roux dice dal canto suo: « La Cassa di risparmio di Bologna non uscì mai dall'antica sfera di azione; il Monte dei Paschi di Siena, la Opera pia di S. Paolo di Torino e il Banco di Santo Spirito di Roma ampliarono in misura molto ristretta l'ámbito delle proprie operazioni; il Banco di Sicilia uscì dall'antico circuito per concedere a mala pena tre mutui in tre anni; la Cassa di risparmio di Cagliari, nonchè estendersi, cadde rovinosamente nell' anno 1887. Solo il Banco di Napoli e la Cassa di risparmio di Milano si avviarono con qualche arditezza a concedere mutui fondiari fuori dell'antiche e già estese loro zone. Però notiamo di passata che nella èra nuova le loro operazioni di mutuo in tutto il resto del Regno furono ancora ***assai al disotto, per numero ed importanza, a quelle compiute nello stesso qua-***

(1) *I vecchi Istituti e l'Istituto nazionale di credito fondiario: studî e proposte.* Milano, Hoepli, 1891.

driennio entro gli antichi confini (1) ». L'onorevole Roux nella stessa Relazione ci presenta dei dati statistici, dai quali si rileva che gl'Istituti fecero in quattr'anni (1886 a 1889) mutui per 154 milioni di lire (il 60 %) nelle antiche zone loro, e mutui per lire 107 milioni (il 40 p. %) nel resto del Regno, dove prima non operavano. Ma si affretta a soggiungere che su 3773 mutui, 3275 furono stipulati entro il territorio assegnato a ciascuno Istituto prima del 1885, e soli 497 in tutto il resto del Regno, trovando da ciò logico tirare la conseguenza che i sette Istituti continuarono essenzialmente a operare ciascuno *a preferenza* nella zona che aveva prima (2). Ora dei prestiti fatti fuori l'antica zona, ben 281, per 75 milioni, furono fatti nella sola città di Roma; dunque « a Roma, chiamata dai suoi destini e dalla speculazione ad uno svolgimento *fors'anco eccessivo* delle sue costruzioni, occorrono *provvedimenti straordinari*, dacchè *non basta* il locale Istituto di Santo Spirito (3) ».

Ora ne pare evidente che, stando al concetto che guidò il legislatore del 1884, quanto abbiamo esposto sin

---

(1) Non crediamo che il legislatore del 1884, pensava che dovesse avvenire l'inverso; del resto lo stesso onorevole Roux ci ricorda altrove che l'abolizione dalle zone si pronunziava « allo « scopo e con la previsione, come diceva allora l'onorevole di San « Giuliano, che essa *avrebbe recato solamente il beneficio della « formazione delle così dette zone naturali.* Onde l'onorevole « Miceli, sintetizzando, conchiudeva che, *per quanto si rompes- « sero le dighe, ciascuno Istituto avrebbe continuato ad ope- « rare principalmente nella propria zona naturale pre- « sente* ».

(2) Non solo logico, ci perdoni l'on. Roux, ma preveduto dal legislatore.

(3) Queste parole, a nostro avviso, dicono assai intorno ai veri intendimenti della nuova legge. Attualmente esercitano a Roma il credito fondiario, oltre del Banco di Santo Spirito, la Banca Nazionale, il Banco di Napoli, la Cassa di risparmio di Milano. Lo eserciterà l'Istituto italiano; può esercitarlo l'Opera Pia di S. Paolo di Torino.

non qui basta a rendere laudabile la restaurazione delle zone.

La seconda ragione addotta a giustificare la riforma è questa, secondo la Relazione ministeriale: « All'espansione che gli antichi Istituti, seguendo l'impulso della legge del 1885 (*testo unico*), diedero alle loro operazioni fondiarie, non seguì un corrispondente assorbimento delle loro cartelle per parte del mercato ». Qui, come prova, avrebbe dovuto seguire il confronto tra l'ammontare delle cartelle in circolazione, il loro corso massimo, il loro corso minimo durante il quadriennio 1886-1889, e l'ammontare delle cartelle ed il loro corso nel periodo precedente; invece si presentano i dati del solo quadrienno, onde la prova manca addirittura, e non si può conchiudere che, *con l'aumento delle cartelle, diminuì il prezzo di esse;* e nemmeno che *la soppressione dalle zone non ha dunque, neppure per questo rispetto, corrisposto all'aspettativa, perchè non ha permesso agli antichi Istituti di diffondere i loro titoli; ma li ha posti nell'impossibilità di svolgere più largamente le loro operazioni attive senza deprimere il corso delle cartelle* (1).

---

(1) Il lettore troverà in Appendice una tavola dei corsi delle cartelle di tutti i nostri Istituti, dal 1867 al 1890; così potrà rendersi ragione di questa e di altre critiche.

Lo Sbrajavacca ha fatto un confronto tra il corso delle cartelle fondiarie e quello delle cartelle della rendita pubblica, per gli anni 1875 a 1882, eliminando così gli anni anteriori, nei quali, per le cattive condizioni della finanza dello Stato, le condizioni del credito pubblico erano depresse; ebbene da questo studio si rileva che « tutte le cartelle fondiarie indistintamente, persino « quelle verso le quali il mercato monetario si mostrò meno fa- « vorevole, raggiunsero tutti gli anni un corso più alto di quello « della rendita pubblica, e non discesero mai quanto la mede- « sima ». (l. c., Parte 1ª, p. 35).

Per gli anni dal 1883 al 1890, nessuno potrebbe fondatamente affermare il contrario. Nè del resto questo fenomeno s'è verificato soltanto negli Istituti d'Italia, ma generalmente. Il Ministro Berti, nella sua relazione presentata il 16 aprile 1866 alla

Nella Relazione dall' onorevole Roux si dichiara: « Noi siamo ben lungi dall'affermare che il maggiore o minor prezzo delle rispettive cartelle possa dipendere solamente o anche in massima parte, dacchè gl'Istituti emittenti siano usciti più o meno vigorosamente dalle antiche zone (1)»; ma si viene a questa conclusione:

Camera dei deputati sul disegno di legge, che poi fu sanzionato dal Re il 14 giugno dello stesso anno, notava che le lettere di pegno delle provincie prussiane, originariamente portanti un interesse del 4 %, non discesero mai sotto di 80, 84, 86 anche nel 1808, dopo la battaglia di Jena, quando la rendita 5 % della Francia vittoriosa era ad un saggio minore. Dal 1820, e sopratutto dopo il 1830, le lettere prussiane raggiunsero la pari; si elevarono a 105 e 106 verso il 1837, lo che permise nel 1839 di convertire le cartelle al 3 ½, e si conservarono alla pari, mentre la rendita pubblica dava un interesse reale maggiore. Anche nel 1848 il credito delle cartelle si mantenne; in quest'anno ribassarono, è vero, tutti i valori, eppure le lettere di pegno al 3 ½ nella Slesia e nella Pomerania ebbero il corso del 93, nella Prussia occidentale dell'83, nella Prussia orientale del 96; intanto la rendita pubblica prussiana era quotata al 69 %.

(*V. Atti del Parlamento*, Camera dei deputati 1865-66, pag. 1713).

I quali dati, tratti dal noto rapporto 29 aprile 1851, dallo Chégaray presentato all'Assemblea nazionale francese, si potrebbero confortare con numerosi esempi recenti; onde sul significato loro non può cader dubbio.

La ragione del fenomeno risiede certamente nella solidità del titolo; — ma poichè quello si manifesta anche nelle cartelle italiane, ciò vuol dire che i nostri Istituti raccolgono anch' essi la pubblica fiducia.

(1) La depressione nei corsi non avvenne, com' è notorio, solo a danno delle cartelle fondiarie. Delle tante che si potrebbero addurre, presentiamo la testimonianza che segue.

« Il 1887, è quasi inutile ricordarlo a Voi, non fu *per alcun titolo*, oserei aggiungere *per alcuno dei grandi mercati di Europa*, il più felice, perchè non fu per alcuno il più tranquillo. Nel corso di esso, divenendo sempre più spiccati i sintomi che già cominciavano ad impensierire gli uomini di affari, negli ultimi mesi dell'anno precedente, le incertezze, le sinistre impressioni, le

« Se l'antico Istituto potè uscire e conceder mutui fuori dell'antico territorio (anzi ebbe offerta di affari tanto più cattivi quanto più lontani), non potè con corrispondente facilità collocare anche fuori la cartella da esso emessa.

« L'ampliazione de' mutui non allargò del pari il mercato delle cartelle, perchè si posson trovare dieci bisognosi di mutuo nella stessa Provincia che ricorrano magari a dieci Istituti diversi, e uno stesso proprietario può anche rendersi debitore e domandar mutui a due o più Istituti diversi; ma *difficilmente un mercato*

---

agitazioni politiche, come i grandi disturbi nella pubblica salute, contribuirono a rendere paurosi i capitali sì all'interno come all'estero. Quindi essi furono *meno offerti e più cari*, e per conseguenza *i titoli in generale ebbero corso meno elevato*. In Italia poi codesto stato di cose fu aggravato dal fatto che una certa quantità di debito consolidato, già collocato o fluttuante all'estero, e altra sua carta di debito, per la contrazione dei mercati, si riversò nelle sue piazze; mentre per una serie di circostanze, talune delle quali anche estranee al movimento economico del paese, quest'anno Governo e Società private dovettero chiedere al credito, con emissioni di titoli di Stato, di obbligazioni, azioni e cartelle fondiarie, lire 341. 190. 750 di più che nell'anno precedente. Mi duole di non poter accennare alle somme domandate dai Comuni e dalle Provincie, perchè, a norma dal R. Decreto 24 ottobre 1884, la statistica dei debiti comunali e provinciali non si compila che a triennio, ed attualmente è in corso il lavoro per quella del 1886 ».

Relazione del Direttore del Credito fondiario della Banca Nazionale pel 1877, pag. 44.

« Neanco il caduto 1888 arrecò nei mercati italiani ed esteri quella tranquilla sicurezza che s'attende invano da un periodo di tempo *ormai non breve;* perciò l'offerta del danaro ed il corso dei titoli non furono in esso più larghi o più facili che nel 1887 ».

Id., pel 1888, pag. 43.

« Tutte le cause morali e materiali di depressione che afflissero gli anni precedenti perdurarono ancora nel 1889 ».

Id., pel 1889, pag. 45.

accetta invece sette od otto titoli diversi, emessi da lontani Istituti prima ignorati o poco noti su quella piazza ».

Conclusione la quale, vera o no che sia, non è ammissibile, perchè fatta deducendo dalle sole cifre dell'ultimo quadriennio, mentre sarebbe stata legittima qualora fosse venuta dal paragone tra il periodo 1886-1889 ed il periodo precedente.

Un terzo argomento a favore del ripristinamento delle zone consiste nel rapporto basso tra il fondo di garanzia e le cartelle in circolazione degl'Istituti a tipo italiano. Le relazione ministeriale e quella dell'onorevole Roux sono all'unisono, e si basano, presso a poco, sugli stessi dati; ma poichè quelli che presentò la Commissione parlamentare sono più analitici, preferiamo riportare questi, che riguardano la ***Percentuale tra i fondi di riserva e di garanzia e la circolazione delle cartelle fondiarie al*** 28 ***febbraio*** 1890, ***col parallelo alla fine degli anni*** 1882, 1875, 1870:

ISTITUTI	RISERVA 1	FONDO di garanzia 2	TOTALE riserve e fondi di garanzia 3	CIRCOLAZIONE delle cartelle 4	PERCENTUALE fra le colonne 3 e 4 5	PERCENTUALE dell'anno		
						1882	1875	1870
Banco di Napoli . . .	. . . . . .	8.000.000	8.000.000,00	186.399.500	4,8	9	14	93
Banco di Sicilia . . .	205.026,20	1.000.000	1.205.026,20	27.814.000	4,3	6	18	»
Monte dei Paschi . .	128.308,38	1.000.000	1.128.308,38	22.511.000	5,0	6	27	70
Opera pia di S. Paolo.	1.871.780,13	1.500.000	3.371.780,13	59.624.500	5,6	5	7	12
Cassa di Risparmio di Milano	1.014.864,39	5.000.000	6.014.064,39	138.123.500	4,3	5	14	130
Cassa di Risparmio di Bologna.	234.206,96	1.000.000	1.234.206,96	29.615.000	4,1	4	9	30
Banco di S. Spirito .	263.056,19	1.500.000	1.763.056,19	27.451.000	6,4	8	12	148
TOTALI L.	3.716.442,25	19.000.000	22.716.442,25	491.538.500	4,9 media			

Le addotte cifre mostrano che la guarentigia offerta dagl'Istituti è diminuita; da ciò necessario il ristabilimento delle zone (1).

Spiace a noi questo grido di all'arme, che parte dal Governo e dalla Camera, perchè non ci pare che un pericolo serio lo giustifichi. Non ha forse più valore la natura degl'Istituti, i quali, non avendo il lucro a scopo di loro esistenza, debbono procedere negli affari colla massima circospezione, onde perdite rilevanti, se sono possibili, non sono probabili, e la cartella da essi emessa offre sempre la massima sicurezza?

Ci pare poi che manchi armonia tra il deplorare che gl'Istituti han fatto poche operazioni fuori delle antiche zone loro, e il temere che la espansione di essi per tutta Italia renda sempre più sensibile la bassa percentuale della riserva e del fondo di garanzia. Questo timore sarebbe stato giustificato soltanto qualora

(1) « Questi limiti di garanzia possono reputarsi sufficienti quando il campo di azione assegnato ad ogni Istituto rimanga circoscritto all'antico territorio; ma dovrebbe essere portato al decimo della circolazione quando nessun limite venisse imposto alle operazioni dei detti Istituti. Ora, trattandosi di enti morali che non hanno la disponibilità di un largo patrimonio, l'aumento del fondo di garanzia avrebbe imposto ad essi un onere così grave, da indurli a rinunziare all'esercizio del Credito fondiario; sarebbe stata quasi una coercizione del legislatore per raggiungere, per via indiretta, la soppressione degli Istituti attuali; il che era contrario al pensier nostro ».

Così la Relazione ministeriale; quella poi dell'onorevole Roux si esprime in questi termini :

« Ridotta a meno del 5 p. % sulla circolazione delle cartelle, la garanzia finanziaria degli Istituti preesistenti non ha più elasticità da sopportare nuovi pesi, e le cartelle garantite con essa non possono in qualche misura non soffrirne danno.

« Tutto adunque consiglia, nell'interesse medesimo degli Istituti preesistenti e per ottenere un migliore e più solido ordinamento del credito fondiario, di richiamare quegli Istituti alle loro zone. Ciò succederà senza nessun danno loro e con vantaggio del credito fondiario in generale ».

gran cosa; e c'insegna che accordare facilitazioni sempre nuove ai mutuatarii, costa, e rende più lenta la formazione del fondo di riserva: onde è piuttosto raccomandabile la prudenza, anzichè l'eccitamento a fare di più.

Ecco che viene finalmente l' ultimo argomento a favore del ripristinamento dalle zone. Lasciamo parlare la Relazione ministeriale: « Dopo la legge del 1885 alcuni fra gli antichi Istituti mutarono il tipo delle rispettive cartelle: così il Banco di Sicilia, pur conservando il tipo del 5 p. $^0/_0$, creò quello del 4 p. $^0/_0$ netto, ponendo la tassa di ricchezza mobile a carico del mutuatario; e la Cassa di risparmio di Milano preferì il tipo 4 p. $^0/_0$, parimenti al netto, che aveva prima adottato la Banca Nazionale; l'Opera pia di San Paolo di Torino ed il Monte dei Paschi di Siena adottarono invece il tipo 4 $^1/_2$ p. $^0/_0$ che nei risultati corrisponde al tipo 4 p. $^0/_0$ detto di sopra, tenuto conto della tassa di

---

fu discusso il progetto sanzionato colla legge 6 maggio 1891 (della quale parleremo tra breve), così concepiti:

« La Camera confida che il Governo, di accordo cogli Istituti che esercitano il credito fondiario, studierà metodi e provvedimenti che rendano più accessibile, meno dispendioso e più giovevole alla proprietà rurale il mutuo ipotecario ».

« Il Senato confida che il Governo del Re, nello studiare, d'accordo con gli Istituti, i quali esercitano il Credito fondiario, i metodi ed i provvedimenti, che rendano più accessibile, meno dispendioso e più giovevole alla proprietà immobiliare il prestito fondiario, terrà presente l'opportunità di fare assumere all'Istituto sovventore, previa delegazione dei mutuatari, la cura d'impiegare quella parte di prestito che sarà necessaria alla estinzione dei crediti ipotecari o privilegiati anteriori e di far concancellare le relative iscrizioni ».

Vedi *Bollettino di notizie sul credito e la previdenza*, anno IX, N. 6, 30 giugno 1891.

Lo stato di cose accennato dal rappresentante del Banco di Napoli ci pare che richieda energici provvedimenti, i quali non potrebbero, senza grave pericolo, ritardarsi troppo.

ricchezza mobile che sul tipo 4 1/2 p. % è messa a carico dei portatori delle cartelle ; in seguito la Banca Nazionale ha adottato il tipo del 4 1/2 p. % al netto; e da ultimo la Cassa di risparmio di Milano ed il Banco di Sicilia si fanno rimborsare dai mutuatari la tassa di ricchezza mobile nella misura del 12,50 invece del 13,65 che effettivamente versano all'erario, imputando la differenza sui propri diritti di commissione, che vengono per tal guisa a ridursi a centesimi 9 al netto (1).

« Il prospetto seguente mette in evidenza le diverse differenze fin qui accennate rispetto all'interesse dei mutui e delle cartelle ed ai diritti di commissione dei diversi Istituti.

---

(1) Non sono queste le sole agevolazioni che si accordano ai mutuatari. Dai verbali della citata conferenza tra i rappresentanti degli Istituti di credito fondiario, tenuta il 15 e 16 giugno 1891, rileviamo che il Banco di Napoli esige, al momento in cui si presenta la domanda di mutuo, un tenue deposito percentuale, che è di gran lunga inferiore alle spese per lo studio legale, per la perizia e la stipulazione; che la Cassa di risparmio di Bologna incominciò per esonerare dalle spese legali, aggiunse poi la esenzione delle spese di perizia, ed infine quella delle spese complessive della stipulazione; il Banco di Sicilia, le Opere pie di S. Paolo di Torino e la Cassa di risparmio di Milano non fanno spendere un centesimo per l'esame legale.

Tra le cose dette in quella occasione, va notato che il rappresentante della Banca Nazionale dichiarò ragionevolmente che tali esenzioni, da lui ammirate, non si possono concedere dagli Istituti per azioni; quello delle Opere Pie di S. Paolo disse poi l'Istituto non avere potuto sinora adottare il sistema della Cassa di risparmio di Bologna, perchè, oltre di avere anch'esso costituito il fondo di riserva, ha avuto la prudenza, secondo noi lodevolissima, di formare un capitale proprio, il quale è un fondo destinato ad evenienze eccezionali.

Vedi *Bollettino* citato.

ISTITUTI		ERARIO			PORTATORE delle cartelle			ISTITUTO		
		Diritti erariali	Tassa ricchezza di mobile	Totale (2 + 3)	Interesse	Tassa di ricchezza mobile	Interesse netto (5 — 6)	Commissione	Tassa di ricchezza mobile	Commissione netta (8 — 9)
1		2	3	4	5	6	7	8	9	10
Banco di Napoli.	5 %	0,15	0,66	0,81	5,00	0,66	4,34	0,29	»	0,29
Banco di Sicilia	5 %	0,15	0,66	0,81	5,00	0,50	4,50	0,25	0,16	0,09
	4 %	0,15	0,53	0,68	4,00	»	4,00	0 25	0,03	0,22
Monti dei Paschi di Siena	5 %	0,15	0,66	0,81	5,00	0,66	4,34	0,35	»	0,35
	4 1/2 %	0,15	0,59	0,74	4,50	0,59	3,91	0,45	»	0,45
Opere pie di San Paolo.	5 %	0,15	0,66	0,81	5,00	0,66	4,34	0,30	»	0,30
	4 1/2 %	0,15	0,59	0,74	4,50	0,59	3,91	0,25	»	0,25
Cassa di risparmio di Milano . .	4 %	0,15	0,53	0,68	4,00	»	4,00	0,25	0,03	0,22
Cassa di risparmio di Bologna. .	5 %	0,15	0,66	0,81	5,00	0,66	4,34	0,30	»	0,30
Banco di Santo Spirito.	5 %	0,15	0,66	0,81	5,00	0,66	4,34	0,45	»	0,30
Banca Nazionale del Regno . . .	4 %	0,15	0,53	0,68	4,00	»	4,00	0,30	+0,02*	0,32
	4 1/2 %	0,15	0,59	0,74	4,58	»	4,50	0,30	+0,02*	0,32

* Questa cifra rappresenta una quantità in più, e non in meno come le precedenti, perchè la Banca Nazionale prende dai mutuatari in ricchezza mobile più di quello che versa effettivamente all'erario.

« Fin qui *gli effetti benefici della concorrenza;* ma di fronte ad essi stanno *gl' inconvenienti ed i pericoli* che *possono* verificarsi allorchè la concorrenza si stabilisce sulla base di agevolazioni di altra natura, e non sempre legittima; come, ad esempio, una *valutazione degli immobili piuttosto larga*, cosicchè di fatto l'Istituto accordi più del 50 p. % del valore di essi; o nella *concessione di lunghe more pel pagamento delle semestralità*, o altre agevolezze di minor conto, ma che si riflettono tutte sulla stabilità delle garanzie che stanno a fondamento del credito dell'Istituto e delle sue cartelle. Noi siamo *lungi dal sospettare che gl'Istituti abbiano portato la concorrenza su questo campo*, od abbiano pensatamente stabilito criterî larghi nell'indirizzo delle loro operazioni col fine di attirarne a sè un maggior numero; siamo anzi persuasi che gl'Istituti in generale *non misero in opera alcun espediente per accrescere le loro operazioni,* ma dovettero piuttosto adoperarsi per limitarle. Tuttavia non potrebbe essere disconosciuto il fatto che gl'Istituti, in perfettissima buona fede, applicarono criteri *non sempre uniformi* nella valutazione di immobili posti in medesime località, *e ciò avvenne specialmente quando essi dovettero operare in territorio posto fuori della loro zona naturale* o sopra stabili di nuova costruzione.

« Del difetto l'esperienza non tardò di certo a farli accorti; ma la causa di esso non è facile ad esser corretta, come non è facile armonizzare nei particolari di esecuzione l'indirizzo e il modo di operare di otto Istituti di diversa origine, appartenenti ad enti organicamente diversi, ed amministrati da persone diverse. Non è nostro pensiero di dare a *questi fatti* una importanza rilevante; ma essi *esistono* e *costituiscono indubbiamente un pericolo*, che *il sistema delle zone mirava ad impedire;* un pericolo che può aver pure contribuito in qualche modo a deprimere il corso delle cartelle, e che *il legislatore non può trascurare nell' esame dei risultati della legislazione vigente* ».

L'accusa è così generica, ed esposta con termini così poco precisi, che non ci sentiamo in grado di esaminarla.

In complesso, se noi fossimo stati contrarî al sistema delle zone, le ragioni addotte a favore del ristabilimento delle barriere non ci sarebbero parse tali da mutare i nostri convincimenti.

Legittimo ci è sembrato il provvedimento col quale la Banca Tiberina è stata esclusa dalle operazioni di credito fondiario.

Quant'è alla Banca Nazionale, essa ha assegnato alle operazioni di credito fondiario un fondo di 30 milioni, dalla sua *massa di rispetto,* e ha diritto di emettere in corrispondenza cartelle fondiarie sino alla somma di 300 milioni (1). Le sue cartelle in circolazione, a 30 giugno 1891, erano 248 milioni; può ancora emetterne solo 52 milioni, poichè, per l'art. 24 della legge che esaminiamo, non le è lecito sorpassare *i limiti attualmente autorizzati.* Nulla abbiamo da dire intorno a questa prescrizione: essa, nelle condizioni attuali, ci pare giustificata dalla necessità che la Banca conservi integra la sua riserva metallica, la quale, in virtù della legge 30 giugno 1891 sulla *proroga del privilegio agli Istituti di emissione,* non dev'essere minore del terzo dei biglietti circolanti e degli altri debiti a vista (art. 3).

La costituzione di altri Istituti (Società di capitalisti, Società di proprietarî) è stata immolata sull'altare dell'Istituto italiano di credito fondiario.

Ma perchè questo venne creato? Siamo giusti: il fine fu lodevole: si volle arrecare un pronto e largo soccorso alla proprietà fondiaria, travagliata dalla crisi agricola e, specialmente a Roma, dalla crisi edilizia; si

(1) Con decreto del 5 aprile 1885, fu autorizzata a dedicare a siffatte operazioni 25 milioni; con altro del 18 febbraio 1886, ad emettere, in corrispondenza di mutui ipotecarii, cartelle per lire 250 milioni; il decreto poi del 16 febbraio 1890, portò a 30 milioni il prelevamento e a 300 l'emissione.

volle aiutare fors'anco certi Istituti di credito ad uscire da una situazione penosa, creata dalla cieca speculazione (1); e, non credendosi che il capitale nostro avesse potuto, investito nelle cartelle degli Istituti esistenti, bastare all'uopo e farsi innanzi subito, si sperò nel capitale straniero. Da ciò la fondazione dell'Istituto italiano. Questo non si disse chiaramente (ed era meglio dirlo), ma riesce indubitato a chi ha memoria del *crac* di Roma, s'egli legge nel testo, e un pochino fra le linee, della Relazione ministeriale e di quella dell'onorevole Roux, e percorre i resoconti delle sedute della Camera e del Senato, nelle quali la legge si discusse.

E l'Istituto si costituiva, per atto in notar Serafini, del 7 febbraio 1891 (2). Però non si potè raccogliere il capitale di 50 milioni, prescritto qualora partecipassero alla sottoscrizione alcuni degli attuali Istituti; ma di soli 30 milioni in moneta, compresi 5 del Credito fondiario della Banca Nazionale (3), il quale altresì concorse con la cessione di 10 milioni dei suoi crediti ipotecari in contanti, cioè senza corrispondente emissione

---

(1) « La necessità di soccorrere l'industria edilizia, costretta a saldare repentinamente i suoi debiti verso l'estero, eccitò ad emissioni non riconosciute legali. Aggiungasi che, invece di limitare gli affari allo sconto di recapiti commerciali e alle anticipazioni sui valori dello Stato, assumevano le banche forma e veste di credito industriale, agrario, fondiario, elaborando tanto meno sottilmente le loro operazioni quanto più le cumulavano e confondevano; e la conseguenza inevitabile di questi fatti fu l'immobilizzazione d'una parte considerevole dei portafogli ». (Discorso del Presidente del Consiglio dei Ministri marchese Di Rudinì, tenuto a Milano il 9 novembre 1891).

(2) Il Tribunale civile di Roma, ai 18 febbraio, emetteva il decreto di affissione e trascrizione dell'atto costitutivo e dello statuto, in conformità agli articoli 90 e 91 del Codice di commercio.

(3) Gl'Istituti a tipo italiano non parteciparono alla sottoscrizione.

di cartelle garentite dalla Banca stessa (1). In tutto 40 milioni.

Il Governo credette allora di presentare un disegno di legge, che provvedesse alla nuova contingenza; e questo,

---

(1) « Dietro ad invito del nuovo Istituto di concorrere alla costituzione di esso, la vostra Amministrazione, persuasa che il Governo non avrebbe consentito un ulteriore prelevamento di somme dal fondo di riserva della Banca per aumentare il fondo assegnato al nostro Credito fondiario, la cui potenzialità sarebbe risultata esaurita in breve tempo, credette opportuno di tenere l'invito, considerando la necessità di non far mancare ai proprietari di fondi tanto rustici quanto urbani, specialmente nelle loro critiche circostanze presenti, l'aiuto di un poderoso Istituto fondiario. Si mostrò anche disposta a trattare, ad eque condizioni, la fusione del nostro Istituto col nuovo, a seconda delle disposizioni della legge 17 luglio 1890.

« Le nostre proposte per la fusione non furono accettate. La vostra Amministrazione, nell'intento di assicurare la creazione del nuovo Istituto, venne nella determinazione di farvi partecipare in altro modo il nostro Credito fondiario.

« La legge del 22 febbraio 1885 impone ad esso di impiegare una metà del suo capitale, ossia del fondo assegnato, in crediti ipotecari a contante, nulla prescrivendo per l'altra metà. Dal silenzio della legge su questo punto noi abbiamo creduto, e crediamo, di poter logicamente dedurre, che l'impiego della seconda metà del fondo assegnato sia lasciato alla prudenza dell'Amministrazione.

« Abbiamo quindi ritenuto di poterci impegnare a concorrere alla formazione del capitale iniziale del nuovo Istituto con la somma di 15 milioni, la quale rappresenta la metà del capitale o fondo assegnato del nostro Credito fondiario. E poichè i mutui a contante e le anticipazioni a conto corrente ipotecario, compresi quelli dell'azienda di Porto Maurizio, si sono elevati fino a circa 35 milioni, abbiamo offerto di comprendere nella nostra partecipazione di 15 milioni, ossia nell'acquisto di 30.000 azioni del nuovo Istituto, la cessione di 10 milioni dei nostri mutui a contante, guarantendone la Banca la buona fine ».

Adunanza generale degli azionisti, tenuta in Firenze il 26 febbraio 1891, *Relazione del Direttore Generale* per l'anno 1890, p. 42.

approvato dalle Camere, fu sancito dal Re ai 6 di mag. 1891.

La nuova legge autorizza il Governo a concedere all'Istituto l'esercizio del credito fondiario, quantunque il versamento sia di 40 milioni, dei quali soli 30 in contanti; dà facoltà ai vecchi Istituti di partecipare al nuovo più tardi; lascia che quello della Banca Nazionale continui a funzionare, sinchè non si fonda col nuovo.

Con decreto pure del 6 maggio, venne fatta la concessione dell' esercizio all' Istituto italiano. Sono state poi, mediante decreto del 9 luglio, approvate le norme per la concessione dei mutui, e le tariffe per il calcolo delle annualità e quelle per le spese di perizia e di studio legale da pagarsi dai mutuatarî. L' Istituto ha di già iniziato le sue operazioni.

Noi gli auguriamo vita prospera e rigogliosa, noi gli auguriamo ch'esso risponda alle vere intenzioni del legislatore. Se al nostro augurio non si conformassero i fatti, ce ne dorrebbe pei proprietarî, le cui speranze sarebbero deluse; ce ne dorrebbe come cittadini di questa Italia, la cui fortuna sta in cima dei nostri pensieri: ma la nostra fede è tiepida, perchè essa è intristita dall'alito fredddo del dubbio.

Non entra nel disegno di questo libro l'esame accurato dell'ordinamento del nuovo Istituto (1); ci limitiamo

(1) E vi sarebbe certamente più di un tema meritevole d'essere discusso. Così, per esempio, ne pare non privo di pericolo il dovere imposto o diritto conceduto all' Istituto di curare il collocamento delle cartelle: ed invero, devesi a simile disposizione se il *Crédit foncier,* come sorge dalla situazione a 31 dicembre 1888, di fronte a fr. 2.138.848.787,42 di cartelle in circolazione, aveva prestiti ipotecarii accesi per fr. 1.945.255.787,60, compresi i mutui per lavori di fognatura, quelli *da effettuare,* e gli altri a breve scadenza; onde le cartelle in circolazione ascendevano a 93.592.999,82 più dei prestiti sopra ipoteca.

Si dirà che la legge nostra stabilisce un rapporto insuperabile tra la emissione delle cartelle e il capitale e la riserva dell'Istituto; ma lo Statuto del *Crédit foncier* non prescrive forse, all'art. 1°, che l' importo delle lettere di pegno non può superare quello delle somme dovute dai mutuatarii?

quindi a due osservazioni, una delle quali riguarda il fine, l'altra i mezzi.

Invero era tra le intenzioni del Governo del Re e del Parlamento, che il nuovo Istituto rimediasse alle conseguenze della crisi edilizia; ora fra queste è principale quella della sospensione dei lavori di fabbrica, avente per causa remota speculazioni imprudenti, per causa prossima l'interruzione delle anticipazioni che agli speculatori facevano le Banche. Poichè i mutui del nuovo Istituto debbono necessariamente avere per guarentigia stabili che dànno un reddito, saranno esclusi dall'aiuto tanto sperato i proprietari di fabbricati incompiuti. Se è così, lo scopo pel quale venne creato il nuovo Istituto viene in parte a mancare (1).

La creazione del nuovo Istituto fu eziandio giustificata, affermando che, per esso, sangue nuovo e giovane si sarebbe trasfuso nelle vene estenuate del credito nazionale; perocchè l'Istituto avrebbe attirato il capitale straniero a vantaggio della proprietà italiana.

La ricchezza forastiera si prevedeva dovesse concorrere in due modi: 1° pigliando parte alla formazione del capitale del nuovo Istituto; 2° acquistando le cartelle da questo emesse.

Ora, pel primo punto, abbiamo avuto subito una delusione completa: su 30 milioni, meno di 6 sono capitale straniero; il resto è capitale italiano (2).

---

(1) A rimediare, secondo l'Allocchio, occorre che la legge sia riformata. Egli fa da questo lato talune proposte, che ci paiono degne di attenzione.

Vedi la pubblicazione citata: *I vecchi Istituti e l'Istituto nazionale di credito fondiario,* pag. 51 e seguenti.

(2) Ecco le soscrizioni straniere:

Max Winterfeldt, quale rappresentante il gruppo tedesco	L.	5.000.000
Union Financière, Genève	»	200.000
Société de Crédit Suisse, Zurich.	»	200.000
De Speyr et C., Bâle	»	200.000
Banque Russe et Française, Paris	»	100.000
Banque Internationale, Id..	»	100.000
Giorgio May, Id.	»	100.000
(V. l'atto in notar Serafini, 7 febb. 1891). Totale	L.	5.900.000

Si sarà più fortunati per ciò che riguarda il secondo punto?

Aprire il mercato estero al credito fondiario italiano: ecco l'aspirazione di tanti egregii cittadini, tutti amore per la prosperità del paese. Ma, per conseguire questo scopo, occorre pagare in oro. La Banca Nazionale, che, a giudizio nostro, merita lode per gli sforzi fatti onde dare il massimo sviluppo al suo credito fondiario (1); per ottenere un mercato estero alle proprie cartelle, dovette presentarsi agli acquisitori ben fornita d'oro. Essa, pei pagamenti fatti all'estero, ebbe, fino a tutto aprile 1890, la perdita che risulta dal prospetto seguente:

È ovvio che il capitale si volge verso il lucro, come l'ago calamitato dirige la sua punta verso il polo nord; dunque vuol dire che la speculazione ha trovato l'affare poco conveniente, di fronte alla possibilità di altri impieghi; il che non sarebbe avvenuto se le disposizioni della legge avessero lasciato più largo margine.

(1) Il segreto della buona riuscita di qualsiasi impresa, consiste in gran parte nel sapere scegliere le persone; e la Banca mostrò di possedere questo segreto quando affidò al Mirone la direzione del credito fondiario. Egli ha pubblicato una relazione annuale assai pregevole dell'opera dell'Istituto, a cominciare dal 1886. L'ultima, concernente il 1890, non si è pubblicata.

ANNI	SOMME pagate per cedole scadute e cartelle rimborsate			AGGIO	MEDIA percentuale
	in totale	alla pari	con aggravio dell'aggio		
1886	50.430	7.170	43.260	75,88	0,175
1887	750.020	139.450	610.570	3.124,59	0,510
1888	2.859.310	577.630	2.281.680	25.373,91	1,110
1889	3.807.120	822.300	2.984.820	22.002,81	0,700
1890	1.863.711	441.693	1.422.018	20.607,20	1,450
	9.330.591	1.983.243	7.342.348	70.183,49	0,955
		9.330.591			

Nella relazione della Commissione della Camera, dopo questo prospetto, si leggono le seguenti considerazioni: « Così in un pagamento dovuto fare all' estero per lire 9.330.591, in poco più di un quadriennio, la Banca Nazionale ebbe un danno per aggio di oltre 70 mila lire; ed è da notarsi che non abbiamo corso forzoso, e che circa due milioni potè pagarli alla pari, perchè sulle piazze di Trieste e di Vienna vige precisamente il corso forzoso. Che sarebbe stato, se il cambio, invece di presentare una media di 0,955 p. %, fosse salito di 2 o 3 punti? Per certo non bastava la provvigione del 0,45 % a compensarlo. Tanto che la Banca Nazionale, per non arrischiare di lavorare con perdita, cessò la emissione delle cartelle al 4 p. % netto ».

Il legislatore ha creduto risolvere la quistione ragio-

nando così: l'Istituto, per aprire alle cartelle il mercato estero, ha bisogno di oro nelle sue casse; bene, è cosa da nulla: farà mutui in oro, coll'obbligo che i mutuatarii paghino in oro le quote di interesse e di ammortamento (1).

Ma perchè, domandiamo, i mutuatarii dovrebbero preferire i mutui in oro a quelli in valuta legale od in cartelle esigibili in valuta legale? Noi non ne troviamo la ragione sufficiente; onde dubitiamo assai che si ottenga il concorso del capitale straniero mercè l'acquisto di cartelle dell'Istituto italiano.

E adesso ci si potrebbe chiedere quale criterio il legislatore abbia seguito, nella sua legge del 17 luglio 1890, dal lato dell' unità o moltiplicità degli Istituti esercenti il credito fondiario nello Stato, della scelta del sistema, e della utilità che operi uno solo o più Istituti, dello stesso o di sistema diverso, in ciascuna parte del territorio. La risposta non è facile. Il legislatore, mentre ha manifestato le sue simpatie pel *Crédit foncier de France* e per la tendenza ad imitarne l'esempio, che fuvvi in parecchi uomini di Stato nei primi anni del nostro risorgimento, poi ha lasciato che il nuovo Istituto trovasse come concorrente, si può dire in ogni regione d'Italia, uno degli Istituti antichi e la Banca Nazionale: mentre così non ha voluto il monopolio, poi ha ricacciato nelle antiche zone gl'Istituti a tipo italiano, e ha tolto che sorgessero nuove Società per azioni od Associazioni di proprietari: ha provveduto ad una concorrenza limitata; però, non fondandosi l'Istituto italiano, tra i vecchi Istituti vi sarebbe, è vero, concorrenza senza limiti, ma non potrebbero sorgere nè Società

(1) Leggesi nell'art. 11 della legge: « Se l'importare del mutuo verrà dato in oro o in cartelle esigibili in oro, il mutuatario dovrà obbligarsi a corrispondere sulle quote d'interesse e di ammortamento, comprese nelle semestralità dovute all'Istituto, il cambio medio risultante dai varii cambii correnti sull'Italia nelle piazze estere, che verranno designate per decreto reale. »

per azioni nè Associazioni di proprietarii: vuole la coesistenza di due Società anonime e di sette Istituti a sistema italiano, dentro certi limiti concorrenti; ma la disvuole allo stesso tempo, perchè i vecchi Istituti possono fondersi col nuovo, se vogliono, e questo lo consente; e non è necessario che in ogni zona ci sia un Istituto a tipo italiano, poichè sostituire quello che, per fusione od altra causa, cessa di esistere è *facoltà*, non *obbligo* del Governo.

Qui chiediamo venia di esserci indugiati alquanto, sopra questa Sezione riguardante il sistema italiano; però non potevamo farne a meno, perchè è naturale che uno si occupi più diffusamente di ciò che lo concerne davvicino, e perchè bisognava ridurre al loro giusto valore le riforme del 1884 e del 1890, che han fatto concepire così lusinghiere speranze; e conchiudiamo augurando al paese nostro che i vecchi Istituti trovino nella coscienza del dovere adempiuto forze novelle per continuare, con prudente slancio, nell'opera loro, che nell' insieme troviamo degna d' incoraggiamento e di plauso (1).

---

(1) I nostri Istituti farebbero bene a ricordarsi che non è sempre vero che il silenzio è d'oro.

Tutti poi, se ci è lecito di fare una raccomandazione, dovrebbero non disdegnare una onesta pubblicità. Nessuno consiglia loro d'imitare il *Crédit foncier*, che in un anno solo ha speso 1.800.000 franchi in sussidi ai giornali; ma l'eccesso contrario nuoce, a nostro avviso. Il credito fondiario della Cassa centrale di risparmio di Milano pubblica ogni anno un bilancio consuntivo, benfatto e ricco di notizie; quello delle Opere Pie di S. Paolo di Torino pubblica anch' esso un pregevole conto annuale. — Questi esempi vorremmo che fossero imitati, - se non altro facendo nei resoconti generali, che riguardano tutte le gestioni dell'Istituto assuntore, larga parte al credito fondiario, come pratica il Monte dei Paschi di Siena, che non viene meno alle sue belle e secolari tradizioni.

Sezione F.

Confronto tra i diversi sistemi. — Unità o moltiplicità degli Istituti, appartenenti allo stesso o a diversi sistemi, ed operanti entro una determinata periferia dello Stato; scelta del sistema; unità o moltiplicità degli Istituti operanti nello Stato.

178. Oggetto di questa sezione.—179. Obbiezioni contro il sistema dell' *Associazione dei proprietari.* — 180. Risposte, ed esposizione dei vantaggi del sistema. — 181. Argomenti contro il sistema dell' *Associazione dei capitalisti.* — 182. Risposte. — 183. Entrambi i sistemi possono dare buoni frutti, ma la bilancia pende dal lato del primo.—184. Non crediamo col Roscher che il secondo sistema sia più *perfetto.* – 185. Critica delle *Banche di Stato.* — 186. Difesa ed esposizione dei vantaggi ch'esse apprestano. — 187. Questi vantaggi non sono suffragati dall'esperienza, mentre essa mette in luce gli svantaggi del sistema.—188. I soli criteri della economia delle spese e della impossibilità che i privati si rendano da sè il servigio del credito, non bastano a giustificare l' intervento diretto dello Stato: occorre provare che, per via diversa, lo stesso servizio non può ottenersi in modo sicuro.—189. La Banca di Stato è necessaria come mezzo transitorio a liberare dai pesi feudali.—190. Disaccordo col Roscher.—191. Sistema di Wolowski: combattimento tra due atleti. — 192. Il Dupuynode e lo Shaffle non credono necessario il sistema.—193. Anche Wolowski è dello stesso avviso.—194. Il sistema non avrebbe naturalizzato in Francia le Associazioni di Germania e Polonia.—195. L'imposta fondiaria non ci pare base sicura per valutare quanto credito può farsi alla proprietà. — 196. Il sistema di Wolowski conduce all' accentramento, e danneggia il credito pubblico; noi non l'accettiamo.—197. Sistema italiano: dubbii del boccardo. — 198. Nostre risposte. — 199. Sintesi delle nostre opinioni. — 200. *Possono contemporaneamente funzionare, entro uno stesso territorio, due o più sistemi, o due o più Istituti appartenenti allo stesso sistema?* Il Luzzatti ed il Garelli reputano di sì. — 201. Nostre osservazioni di fatto, e nostro esame teorico; risposta negativa al quesito. — 202. A chi spetti la scelta del sistema.—203. *Scelto questo, deve ammettersi un Istituto per tutto lo Stato, o più Istituti funzionanti ciascuno entro determinata periferia?* Optano per l'unità Boccardo, Dupuynode, Wolowski, Josseau e Borie — 204. Ragioni per le quali noi siamo favorevoli alla moltiplicità.

178. I diversi sistemi esposti fino ad ora sono stati oggetto di svariate accuse e difese, le quali esporremo in uno alla nostra opinione favorevole o contraria a

ciascuno, e alle più importanti quistioni che si possono elevare, relativamente alla scelta, alla funzione contemporanea, entro uno stesso territorio, di due o più sistemi o di più Istituti appartenenti allo stesso sistema, e finalmente all'unità o moltiplicità degli Istituti che, appartenendo al sistema preferito, debbono funzionare nell'intiero territorio dello Stato.

179. Contro il sistema alemanno dell'*Associazione dei proprietari* o di Büring, si è detto ch' esso serve per l'aristocrazia, e che quindi non è più conforme allo spirito dei tempi; e del rimanente la formazione di Società appartenenti a questo sistema fu possibile in Germania, per le condizioni speciali del paese e le consuetudini dagli abitanti; sarebbe difficile od impossibile in altri paesi, come l'Italia, ove assai scarso è lo spirito di associazione.

180. A queste obbiezioni si risponde dall'altro lato: che non vale citare il fatto che in origine queste Associazioni servirono per l'aristocrazia, ma bisogna provare che esse intrinsecamente sono aristocratiche; la quale cosa non si può provare, trattandosi di un meccanismo che può farsi funzionare così in modo aristocratico come in modo democratico. Che, si continua a rispondere, non vale di più l'altra obbiezione, perchè in nessun paese queste Associazioni si costituirono spontaneamente, ma dappertutto fu il potere sociale che le costituì, anche obbligando i proprietari a far parte della Società. La deficienza dello spirito di associazione quindi non dice nulla, perchè, se i proprietari non si possono spontaneamente riunire, il Governo può riunirli o costringerli a riunirsi.

I vantaggi poi delle Associazioni sono evidenti. Esse non fanno speculazioni, non possono guadagnare nè perdere; raccolgono con una mano gl'interessi e le quote di ammortamento, e li pagano coll'altra; quindi sono veri sodalizii di credito reciproco (1), onde offrono due

(1) Quando in Alemagna ferveva così la discussione sui sistemi più vantaggiosi di credito fondiario, che il Parlamento della

utilità: la prima di far costare poco il servizio che rendono, non dovendo aggravare il mutuatario se non delle spese di amministrazione (1); la seconda quella di potere con sicurezza apprezzare la solvibilità del debitore.

181. In quanto alle *Associazioni di capitalisti,* si è detto contro di esse: che fanno costare molto il servizio che rendono, dovendo dare un utile ai proprî azionisti; che tendono a fare affari di natura troppo dissimile da quella del credito fondiario, trascurando o meno occupandosi dell'oggetto pel quale si costituirono; ch'esse forniscono esempio di accentramento delle operazioni, e di monopolio, onde s'impedisce il libero andamento delle faccende economiche, la capitale e i suoi dintorni son preferiti al resto dello Stato, i prestiti alla proprietà urbana preferiti a quelli alla proprietà rurale; che da ultimo le cartelle emesse da siffatti Istituti sono meno commerciabili.

182. Vero è, rispondono i fautori del sistema, che le Banche fondiarie non si propongono di rendere un ser-

---

Confederazione Germanica del Nord ordinava (1868) che una Commissione d inchiesta studiasse l'argomento; lo Schulze-Delitzsch, entusiasta delle antiche Associazioni, diceva ch'esse contenevano germi, i quali, meglio fecondati e vivificati dell'alito della cooperazione, avrebbero condotto alla soluzione del difficile problema. V. Sbrojavacca, l. c., parte II, p. 11.

(1) « Le service rendu par l'association est gratuit, en ce sens que les associés ne sont tenus qu'à rembourser les simples frais d'administration; de cette maniere, une spéculation interessée ne vient point augumenter le taux naturel de l'intérêt par le prélèvement d'une prime.

« N'ayant et ne pouvant avoir en vue aucune spéculation, aucun gain, elle se borne à servir de caisse central, à recueillir d'un côté les interêts qu'elle déverse de l'autre. Les propriétaires ne payent en sus qu'une trés faible prime, destinée à couvrir les dépenses administratives.

Wolowski, *Proposition* ecc., nell'opuscolo *De l'organisation du crédit foncier*, p. 80 e 81.

vizio gratuito: ma si consideri ch'esse, appunto per ciò, sono per propria natura interessate a realizzare tutti i possibili risparmî; che se debbono procurare dividendi ai propri azionisti, debbono del pari accordare ai mutuatarii tutte le possibili facilitazioni, onde attirarli a servirsi a preferenza dell'Istituto. Perchè occuparsi di una sola di queste due tendenze, e non valutare l'importanza di entrambe, se si vuol dare un giudizio spassionato?

Nè è provato che tali Associazioni facciano costare assai caro il servizio che rendono.

Infatti, dice il Josseau (1), un imprestito fatto a 50 anni dal *Crédit foncier,* s'estingue mediante un'annualità di fr. 6,06 p. %, composta di 5 p. % d'interesse, 0,60 di spese d'amministrazione, 0,46 di ammortamento (2).

Il *Credito fondiario d'Austria* fa pagare, oltre l'ammortamento, 5 p. % d'interesse e 70 cent. di spese d'amministrazione.

La *Banca ipotecaria e di sconto* della Baviera richiede ai mutuatari un'annualità del 6 p. %, nella quale è compreso 1 p. % di spese d'amministrazione.

Intanto nell'*Associazione dei proprietari* della Pomerania il mutuatario paga, oltre la quota di capitale, un interesse del 4 p. % (3), 25 centesimi di spese d'amministrazione, $1/6$ p. % destinato a sovvenire alle indennità e spese di viaggio e alle spese per la fabbricazione

---

(1) *Traité,* seconde édition, introduction, p. LXVI e seg. L'autore cita questi dati a provare che il *Credit foncier* fa pagare una somma uguale, e qualche volta inferiore, a quella che richiedono altri Istituti di credito fondiario.

Nella 3ª edizione, a pag. XCVII dell' introduzione, avverte poi che oggi, per un prestito a 50 anni, il *Crédit foncier* ha ridotto l'annualità a fr. 5,71 (5 p. % d'interesse, 0,31 di spese d'amministrazione, 0,46 d'ammortamento?).

(2) Notisi che in Francia non esiste abbonamento per le tasse erariali.

(3) Qui il Josseau discorda dallo Chégaray. Vedi questo nostro libro, a pag. 183, in nota.

delle lettere di pegno. Più egli è responsabile, ***pro rata***, delle perdite che può sopportare l'Associazione.

In quella di Galizia l'interesse è il 4 p. %, l'indennità per ispese d'amministrazione non può eccedere 50 centesimi (1); ma, per esonerare il mutuatario da qualsiasi eventualità di perdita, gli si chiede un'indennità del 3 p. % per una volta, pagata sull'ammontare del prestito.

Nell' *Associazione* del Wurtemberg il mutuatario paga 3,50 p. % d'interesse, 1 p. % di ammortamento, un supplimento di due annualità per discaricarsi dalla responsabilità solidale (salvo il suo diritto sulla riserva), circa 50 centesimi p. % di spese d'amministrazione (2), e 4 1/6 p. %, che si pagano una volta sola a titolo di spese di fondazione (3).

La *Società di credito territoriale* della Polonia esige dal proprietario: 4 p. % d'interesse, la spesa per l'emissione dei titoli, 1 fiorino per ogni titolo da 200 a 500 fiorini, e 2 fiorini per ogni 1000 fiorini al di sopra dei 500, 6 centesimi e 2/3 di spese di gestione e 2 p. % d'ammortamento.

È vero che l'*Istituto di credito fondiario* dell'Hannover, che presta in numerario, non fa pagare se non un'annualità del 4,50 p. %, ma l'ammortamento si effettua in anni 60. Le altre Banche di Stato poi non offrono condizioni più favorevoli, e quelle fondate in

---

(1) Lo stesso autore, a p. 521, volume 2°, 2ª edizione, dice che per spese d'amministrazione si paga nell' Associazione della Galizia 1/4 p. %.

(2) Il Royer, l. c., pag. 77, afferma che le spese sono al massimo 1/4 p. %.

(3) Royer osserva che questa folla di accessorii sono più inintelligibili che onerosi, dappoichè, in conclusione, i mutuatarii profittano di tutti gli utili che ricava l'Istituto, accumulati nel suo fondo di riserva. Hanno però l'inconveniente gravissimo di accrescere la contribuzione annuale dei mutuatarii, e di allontanarli dall'Associazione, per una quistion di forma, che nè è utile nè è chiara. L. c.

Russia, da Caterina II, verso la metà del XVIII secolo, facevano pagare un'annualità dal 5 al 7 p. $\%$ (1).

Che più? Gl'Istituti di credito fondiario dell'Italia, per un imprestito a 50 anni, fanno pagare il 6,06 p. $\%$, cioè 5 p. $\%$ di interesse, 0,45 di diritti di commissione, 0,15 per abbonamento alle tasse erariali, 0,46 per quota di capitale (2).

Da tali confronti risulta quindi, che le Società di capitalisti, se pure son costrette a far pagare più caro il servizio che rendono, non aggravano troppo la mano, come si va dicendo.

Innegabile ch'esse tendono a fare affari di natura diversa; ma questa è una necessità. Se i soli affari di credito fondiario potessero fornir tanto da lasciare un margine largo pei dividendi, le Banche non penserebbero a vantaggiarsi di speculazioni accessorie.

E del rimanente, per l'accessorio non trasandano il principale: non si dimentichi ch' esse funzionano da intermediarii, e quindi non dànno capitale proprio, ma cartelle; dunque l'emissione di queste dipendendo dal numero delle domande accettabili, sono i mutuatarii che regolano l'emissione, e non la Banca, che invece ha interesse di fare mutui numerosi per lucrare, senza scomodarsi, diritti di commissione, che nella massa diventano vistosi.

Che se il *Crédit foncier*, accentrando e monopolizzando, giova più ai proprietari vicini al centro, si può dire che ciò avvenga delle Banche degli altri paesi? si può affermare che ciò sia nell'indole delle Banche d'ipoteca? E poi, se la proprietà urbana ha dal *Crédit foncier* ricevuto più della rurale, ciò deriva in parte dallo stesso accentramento e dal medesimo monopolio, in parte dalla mancanza di titoli regolari da parte dei mutuatari delle campagne, in parte dalle scarse richie-

(1) È sempre il Josseau che parla, e che quindi risponde di ciò che afferma.

(2) Ci riferiamo al massimo consentito dalla legge.

ste degl' interessati. È ingiusto attribuire a talune cause un effetto, che non deriva solo da quelle. Ha forse la Banca, di proposito, escluso appunto i proprietari rurali, pei quali venne istituita (1)? Non è invece discesa fino al prestito di somme minime, sopra proprietà d'un valore così esile, che si rischia che questo valore sia assorbito dalle spese di espropriazione (2)? Non ha forse ridotto l'annualità, quando si tratta di prestiti fatti a proprietà rurali, dividendo il periodo del prestito in tre parti, nel primo dei quali, per ispese amministrative, anzichè 60 centesimi, se ne pagano 55, mentre nel secondo se ne pagano 50, e nel terzo 45 come in Italia (3)?

Vero è che Mendelson afferma le lettere di pegno delle Banche per azioni essere poco commerciabili, tanto che le Banche d'ipoteca della Prussia non avevano potuto emettere in cedole di pegno una somma complessiva di 100 milioni di talleri (4); ma a ciò ch'egli

---

(1) Questa domanda si fanno Chevalier, *Introduction* ai rapporti del *Jury de l'Exposition* de Paris, pag. CCXXXV; Borie, l. c., pag. 121; Lecouteux, *Cours d'Économie rurale*, I, pag. 210 e seg.; Wolowski, *Quelques observations* ecc., p. 26 e seg.

(2) Ciò afferma Wolowski, l. c., pag. 27. Il Josseau, *Traité* 2ª edizione, vol. II, pag. 408, riporta fra gli allegati al rapporto del 27 luglio 1871, la classificazione dei prestiti secondo l'importanza loro, dal 1853 al 1870. Su 18.799 prestiti, 6538 sono stati inferiori a fr. 10000. Questo dato però dice nulla, perchè non rivela la somma minima dell'imprestito. Non potrebbero i mutui per meno di fr. 10000 essere stati tutti fatti da fr. 7000 a fr. 9.500? Secondo il *Compte rendu* del 1888, sopra un totale di 71.096 prestiti, 16.235 sono stati per fr. 5000 e meno. Ma non è possibile che non si sia scesi al di sotto di fr. 4500?

(3) Josseau, *Traité*, seconde édition, tome 1er, pag. 47 e 221. Ciò risulta dallo statuto della Banca, art. 59, giusta le modificazioni approvate con decreto del 7 agosto 1869. Ma la eccezione a favore dei prestiti su proprietà rurali, della quale parliamo nel testo, non si trova più nell'art. 59 del nuovo statuto, secondo le modificazioni approvate per decreto del 21 giugno 1882.

(4) Roscher, l. c., pag. 876. L'autore cita l'*Inchiesta del* 1868, pag. 212 a 240, che a pag. 886 chiama *Inchiesta di Berlino*

affermava nel 1868, si può contrapporre che in Germania, alla fine del 1874, c'erano 21 Associazioni di proprietari, che avevano emesso lettere di pegno per talleri 320.507.152, e 33 Società per azioni, che ne avevano emesse per talleri 267.520.813 (1); la differenza di 53 milioni prova ben poco contro queste ultime. Si possono contrapporre altresì i dati raccolti dallo Sbrojavacca, pei quali parrebbe anzi che in questo aringo sieno oramai più innanzi la Società di capitalisti (2).

183. Abbiamo esposto, con tutta l'imparzialità di cui ci sentivamo capaci, gli argomenti a favore e gli argomenti contrari ai due sistemi (3), quantunque le nostre simpatie fossero per le Associazioni alla foggia di Büring. Ci pare che dalla discussione risulti: 1° poter dare buoni frutti tanto l'uno che l'altro sistema; 2° più facili essere i traviamenti delle Società per azioni; 3° più costoso il servizio che rendono.

Venne pubblicata con questo titolo: *Enquête über Hypothekenbankwesen, Stenographische Berichte über die Verhandlungen, des Ausschusses des Bundesraths des Norddeutschen Bundes, betreffend die. Vom* 13 *März* 1868 *bis zum* 19 *Juni* 1868. *Berlin,* 1868.

L'importanza dei fatti raccolti, anche a giudicarne dai brani che il Roscher riporta, è tale, che noi crediamo che il Governo italiano farebbe opera commendevolissima se facesse tradurre e diffondere gli atti di quell'inchiesta.

(1) Allocchio, *Il credito fondiario in Italia,* pag. 99.

(2) Vedi pag. 112 e 122 di quest'opera. Notisi che il rapporto tra le cartelle emesse dalle Associazioni di proprietari e dalle Associazioni di capitalisti, può esser variato qualora si avessero anche i dati degl'Istituti che lo Sbrojavacca non considera.

(3) Di ciò che non ci pareva fondato, o che ci sembrava generico non ci siamo intrattenuti, specie mancandoci gli sviluppi necessari. Così il Roscher, a pag. 879, scrive: « Hayden dipinge le banche d'ipoteca come avoltoi, che stanno in agguato per divorare, come dividendi, i resti della proprietà fondiaria (*Inchiesta,* pag. 72). Egualmente Borries e Noah (l. c., pag. 188 e 230) ». Questi giudizii sono d'indole troppo generica, e non possono, qui almeno, discutersi.

184. E dopo questo il lettore comprende che non siamo di accordo col Roscher quando dice (pag. 876): « Lo svolgimento esposto al § 135 (*in cui si parla delle Associazioni di proprietari*) trova la sua *perfezione* nelle banche d'ipoteca ». Questa *perfezione* dovrebbe emergere dalla superiorità dell'ordinamento e dei risultamenti. Ci perdoni l'illustre autore, ma nè dal suo lavoro nè dai nostri studi rileviamo l'esistenza di questa *superiorità;* anzi, se la bilancia pende da un lato, esso non è quello delle Società per azioni.

185. Passando adesso alle Banche di Stato, diremo che gli avversarii di questo sistema protestano che l'intervento diretto dello Stato, in ultima analisi, si traduce in aumento diretto di contribuzioni: aumento ingiusto, perchè impone all'universalità dei cittadini i sacrifizii necessari per fare credito a migliori condizioni ad un certo numero di proprietari. Inoltre esso è un avviamento, od almeno una circostanza che tende, un giorno o l'altro, in caso di crisi o di gravi imbarazzi finanziarii, alla dichiarazione del corso forzato delle cartelle; perchè, a fronte di una perdita, lo Stato inclinerà sempre ad un tale provvedimento. Spaventa poi la guarentigia dello Stato, quantunque sia più morale che reale; ed invero, l'impegno essendo illimitato, coll'imporre all'erario pesi, la gravità e la scadenza dei quali sono del pari indeterminate, si disconosce un principio elementare in materia di finanza, esponendosi ad inattese deficienze.

In questi Istituti poi c'è la tendenza a fare affari di natura diversa dal credito fondiario, e ad emettere biglietti a corso forzato o legale: senza contare che lo Stato si riserva talora la parte del leone.

186. Contro questi argomenti, altri ve ne sono in risposta. L'intervento diretto dello Stato può tradursi in sacrifizi pecuniari unicamente per le spese di fondazione e pel fondo di riserva; ma siffatti aiuti sono stati pure prestati ad Istituti che fanno parte dei due sistemi sin qui esaminati. Arrogi che, funzionando la

Banca di Stato come intermediario, e facendosi pagare, da chi riceve il mutuo, le spese d'amministrazione, ragione di perdita per lo Stato non ce n'è.

Si parla di corso forzato delle cartelle! Ma queste dalle mani del proprietario passano in quelle del compratore. Come mai quindi possono avere corso forzato? Se poi la cartella ha corso basso, non è lo Stato che perde, ma il mutuatario.

Lo Stato, in fin dei conti, che cosa guarentisce? Il pagamento degl'interessi e il rimborso delle cartelle estratte a sorte. Se il mutuatario non paga, gli si espropria il fondo, e tutto è finito. Nè potrebbe avvenire che le proprietà fossero estimate per un valore superiore al reale, poichè lo Stato dispone di larghi mezzi per accertarsi del vero. Dunque l'obbligazione indeterminata o non esiste o si esagera troppo.

Se questi Istituti tendono ad affari di natura diversa dal credito fondiario, questa tendenza si riscontra pure nelle Società per azioni; e non è poi provato ch'essi trascurino, per affari d'ordine secondario, il credito alla proprietà stabile.

L'emissione di biglietti a corso forzato o legale non è nell'indole dell'Istituzione, nè corrisponde a questa indole l'uso che fa lo Stato, a vantaggio proprio, dei fondi di essa; perchè la Banca di Stato potrebbe funzionare da semplice intermediario, e quindi sfuggire questi inconvenienti. Quando mai il traviamento di una Istituzione ha provato ch'essa non può esistere senza traviare?

A questi argomenti di combattimento se ne possono aggiungere due altri di carattere positivo: il primo che lo Stato può limitare l'annualità al *minimum* possibile, disponendo di un personale numeroso ch'esso paga per altri scopi, e non dovendo dar guadagni ad azionisti; il secondo che, trattandosi d'Istituti i quali operano su basi analoghe a quelle del debito pubblico, anch'essi, come questo, potrebbero essere in mano dello Stato: dal che ne verrebbe un vantaggio pei mutua-

tarii, poichè le cartelle ispirerebbero grande fiducia al pubblico.

187. Buone ragioni ve ne sono da ambi i lati, ed anche ragioni che camminano zoppe.

Una cosa a noi intanto par certa, ed è che gli asserti benefizi delle Banche di Stato non sono suffragati dalla pratica, mentre questa ne rivela gl'inconvenienti non pochi.

È vero che una Banca di Stato potrebbe funzionare come intermediario, e costar poco, a un di presso quanto le *Associazioni di proprietari;* ma perchè allora non presceglier queste? Si dirà che in certi paesi ciò non è possibile, perchè manca lo spirito di associazione; ma questa ragione non è valida, perchè abbiamo veduto come, mancando l'iniziativa privata, si è riuscito ad associare i proprietarì coattivamente, ovvero liberamente e dopo aver creato l'ente intermediario, ossia, per dir così, la legge organica e i quadri dell'Associazione. Che se il primo mezzo non pare accettabile, perchè significa il credito fondiario somministrato per forza alla proprietà; il secondo non è riprovevole, e si può attuare.

Pertanto l' impossibilità assoluta di promuovere un'Associazione tra i proprietari, o non esiste o è caso raro.

188. E poi, nè il risparmio di spese, nè la impossibilità che i privati si rendono da sè questo servizio, bastano a giustificare la fondazione di una Banca di Stato; un'altro criterio deve pure presiedere a questa determinazione, ed è la impossibilità che il servizio sia reso, in modo sicuro, per una via diversa: in altri termini, bisogna provare prima che una Società per azioni non potrebbe formarsi, o, formatasi, non potrebbe riuscire al suo scopo; e questo caso non è frequente a verificarsi.

189. Che se tutti questi criterii convergessero a favore dello intervento diretto dello Stato, noi allora ammetteremmo la creazione di Banche di Stato; la quale

poi è necessaria trattandosi di conseguire un fine elevato ed urgente, come il riscatto dei pesi feudali per mezzo di anticipi a scontarsi per annualità. Lo Stato, in questo caso, non può aspettare che l'iniziativa privata si organizzi e si svolga, ma deve tagliare il nodo gordiano, facendola finita al più presto. Il provvedimento però è puramente transitorio.

In conclusione, noi ripudiamo in massima la creazione di Banche fondiarie di Stato; la crediamo approvabile per eccezione, in paesi nell'infanzia della civiltà; la crediamo indispensabile in condizioni eccezionali, e come cosa transitoria.

190. Anche qui non possiamo essere di accordo col Roscher, quando, a pag. 876, dice, parlando eziandio delle Banche di Stato, che « lo svolgimento esposto al § 135 trova la sua *perfezione* nelle Banche di Stato ». Nè ci pare che basti a provare questa *perfezione*, il dire che lo Stato « forma il nucleo dei capitali destinati alle operazioni di prestito, nucleo che serve nominatamente a garentire contro le conseguenze di eventuali errori i capitali collocati da estranei nella Banca; che nelle Banche d'ipoteca non può discernersi l'indole aristocratica, perchè esse sono tra le mani dei burocratici » (pag. 877); che « il pregio tecnico di esse, di fronte alle Associazioni di proprietarî, consiste, fra l'altro, nel non avere a temere dalla rivocazione intempestiva di capitali, poichè hanno sempre del danaro in riserva per altre operazioni, *e, mercè la loro unione collo Stato, possono* DISPORRE *in parte* DELLE RISORSE *del medesimo* » (pag. 878).

Non solo queste ragioni non bastano a provare l'asserta *perfezione* delle Banche di Stato, ma, fino a certo segno, possono valere a combattere la istituzione loro. Questo punto, ne duole dirlo, ci sembra uno dei meno felici dell'opera del chiarissimo autore.

191. A chi legge e confronta fra loro i due articoli *Agriculture* e *Crédit foncier* del *Dictionnaire de l'Économie Politique,* dovuti il primo al Passy, il secondo

al Wolowski, salta subito agli occhi che Passy, pur non dicendolo chiaramente, ha combattuto il sistema di Wolowski, e che questi si è adoperato a difenderlo.

« Per regola generale, dice il primo, lo Stato deve abbandonare alle proprie forze gl'interessi privati, ed astenersi dal prestare qualche particolare aiuto a taluno di essi. Agire diversamente significa accordare privilegi ad alcuni a spese degli altri, e turbare un naturale equilibrio, la cui esistenza è necessaria alla prosperità generale. Potrebbe nondimeno darsi che, sotto l'azione di circostanze straordinarie, si fossero generati mali ai quali lo Stato solo sia in grado di apportare un rimedio. Ma è questo forse il caso in cui si trova in Francia la proprietà fondiaria? No: 1° perchè essa ottiene e può ottenere credito; 2° perchè, se le proprietà sono oberate, ciò principalmente dipende dalla smania di possedere terreni quando non si hanno capitali sufficienti; 3° perchè la terra in Francia ha un valore più alto degli altri paesi d'Europa, ***la Germania compresa*** (1); 4° perchè il suolo in Francia è meno gravato di debiti ipotecari in paragone agli altri paesi, ***la Germania compresa.***

« Tocca alla legge, dove il suo intervento può essere necessario, sbarazzare gl'istituti di credito fondiario degli ostacoli che si oppongono alla fondazione loro; tocca a lei di facilitarne le operazioni con tutti i mezzi che sieno conciliabili col diritto comune; ma nulla nella posizione della proprietà territoriale in Francia vi ha che domandi l'aiuto e l'appoggio diretto dello Stato. »

La stoccata è in piena regola.

Che cosa oppone a questi argomenti il Wolowski? Tralascia la discussione dei fatti esposti dal Passy, forse perchè altrimenti la guerra sarebbe stata troppo aperta, e dice: « Bisogna distinguere tra un sacrifizio pecuniario fatto a spese dei contribuenti, ed in favore d'una certa categoria di proprietarî, e la semplice applica-

(1) Altro che l'affermata decadenza!

zione d'un meccanismo finanziario, senza alcuna contribuzione da parte del tesoro.

« Dacchè la proprietà fondiaria può mettere a profitto i vantaggi risultanti dalle guarentigie speciali ch'essa presenta, è puramente e semplicemente giusto permetterle d'usare del beneficio della sua situazione; ora lo Stato non può forse aiutarla a far questo, dacchè esso non interverrebbe se non per concentrare le operazioni, e senza compromettere parte alcuna della fortuna pubblica? Non può ricevere gli interessi del debito ipotecario come riceve l'imposta, e servire *la rendita* delle *lettere di pegno* come paga *gl' interessi* della *rendita?*

« Questa è stata sempre la nostra *opinione personale*, e noi vi persistiamo senza dissimularci *ch' essa non è punto divisa dalla maggior parte degli economisti* ».

Qui riproduce il giudizio del Rossi, a provare che le Istituzioni di credito fondiario col suo sistema avrebbero ricevuto in Francia un suggello particolare di forza e di grandezza.

192. « Per me, risponde il Dupuynode (1), confesso che queste ragioni non mi convincono. Non è necessario che il governo diriga la cassa fondiaria, perchè gl'interessi del debito dei proprietarî sieno riscossi dagli agenti di finanza. Costoro già ricevono i fondi comunali e dipartimentali; non vedo che cosa impedirebbe di estendere ancora le loro attribuzioni. Il governo del Belgio si serve di una compagnia finanziaria per le sue riscossioni, in Inghilterra il Banco di Londra e le sue succursali sono incaricate di esigere, girare e ripartire i fondi dello Stato; perchè mai in Francia i collettori delle imposte non potrebbero anche prestarsi a cose d'interesse privato? Quanto all' appoggio morale che col sistema di Wolowski lo Stato apporterebbe alla nuova istituzione, ciò è *certo;* ma la fiducia, senza un tale appoggio, non mancherebbe certamente ai capita-

(1) *Della proprietà territoriale*, p. 193.

listi, se loro si offrisse per cautela la proprietà fondiaria regolata da buone leggi. Io l'ho già detto: mi ripugna vedere che il governo penetri in tutte le minuzie della vita civile, e diriga ogni operazione importante ».

In breve, pel Dupuynode, il sistema di Wolowski non è necessario. Dello stesso avviso è lo Schaffle. Per lui « una solidarietà di credito ipotecario, con pubblica cauzione (*sic*), tra tutti i proprietarî di fondi d'un paese, con direzione bancaria dello Stato, è per lo meno superflua. I titoli ipotecari di un ufficio centrale governativo, che stabilisce emissioni incalcolabili (*sic*), raggiungerebbero difficilmente un corso di borsa consolidato. Le migliori ipoteche perderebbero probabilmente in capacità di credito » (1).

193. Ma c'è di meglio: lo stesso Wolowski, nel luogo dianzi citato, ammette che del suo sistema può farsi a meno. « Ma, egli dice, noi ci affrettiamo a soggiungere che l'intervento diretto dello Stato in questa materia non è menomamente *indispensabile*; il Governo può limitarsi ad un'alta vigilanza (2) ».

---

(1) *Il sistema sociale dell' economia umana*. Biblioteca dell'economista, 3ª serie, vol. V, p. 581.

(2) Su per giù dice lo stesso nel suo opuscolo *De l' organisation du crédit foncier*. Ecco le parole di cui si serve:

« Mais, nous le reconnaissons, les circostances politiques ne sont pas favorables à la réalisation de cette pensée, l'opinion publique n'y est pas non plus suffisamment preparée; il vaut donc mieux recourir à l' association de crédit territoriale distincte de l'État, en lui donnant la faculté d'opérer ses recouvrements par l'intermédiaire des agents du Trésor ».

E poco dopo:

« J'avais pensé que l' économie des ressorts et l'admirable unité de l' administration permettraient en France de confier à l'État lui même la gestion du *grand-livre de la dette foncière*. Mais l'organisation du crédit foncier peut ÉGALEMENT conserver la forme de l'*association volontaire des propriétaires*, sous la surveillance de l' État, forme qui lui appartient en Allemagne et en Pologne » (p. 68 e 74).

194. Qui la dis… …o sarebbe chiusa, perchè, potendo lo stesso scopo ottenersi affidandosi all'attività individuale, il sistema non ha ragione di prevalere. Nondimeno poche considerazioni vogliamo aggiungere.

Tanto il Wolowski che il Rossi affermano, che questo sistema avrebbe servito a naturalizzare in Francia le Istituzioni dell'Alemagna e della Polonia (1). È evidente che il sistema non avrebbe naturalizzato quelle Istituzioni, ma le avrebbe snaturate, creando una forma nuova di credito fondiario o una Banca di Stato *sui generis*.

195. Nel sistema di Wolowski s'intenderebbe, come in Polonia, fare a meno della perizia, e basarsi sull'imposta fondiaria. Oltre che questa economia può farsi così da una Banca di Stato come da qualsiasi altro Istituto di credito fondiario, dubitiamo fortemente che un estimo fatto su questa base potrebbe sempre riuscire conforme allo *stato attuale* del fondo; e poi esso si presta all'arbitrio qualora, come in Polonia, si dia facoltà all'Istituto di accrescere il valore della proprietà se la stima cosiffatta sembra bassa, o di diminuirlo se sembra elevata. Infine poi il *Crédit foncier* non ha attuata questa base; la qual cosa vuol dire che Wolowski medesimo la ritenne inapplicabile. Ciò va detto, non a scopo di censurare il benemerito scrittore francese, ma perchè quei, che anche oggi vorrebbero dare una base simile alla stima negli affari di credito fondiario, ponderino un po' meglio l'argomento, prima di farsi pro-

---

(1) Depuis quatorze années nous travaillons à *naturaliser* en France les institution de crédit foncier, qui ont tant contribué à la prospérité de l'agriculture en Allemagne et en Pologne. Wolowski, *De l'organisation du crédit foncier*, p. 40.

« Ce fait (*l'accentramento amministrativo applicato alla percezione delle imposte*) permet de donner un cachet particulier de force et de grandeur aux institutions étrangères *acclimatées* en France ».

Rossi, citato da Wolowski, art. *crédit foncier*.

pugnatori di questa riforma, la quale sembraci di esito per lo meno dubbio.

196. Da ultimo il sistema di Wolowski apporterebbe due danni: il primo quello della centralità; e da questo lato i suoi risultamenti sarebbero stati assai somiglianti a quelli del *Crédit foncier*. Il secondo danno sarebbe quello di nuocere al credito pubblico, cosa della quale non tutti si sono accorti. Per il Wolowski havvi analogia tra il credito fondiario ed il credito pubblico; affidato quello allo Stato, l'analogia si muterebbe in identità, anzi la sicurezza del pegno e l'ammortamento annuale di una parte del debito farebbero traboccare la bilancia da parte del credito fondiario. E sia! Ma allora il capitalista, tra una cartella di credito fondiario ed una di rendita sullo Stato, preferirà la prima, ed il credito pubblico ne soffirà. Che se si rispondesse che questa sarebbe una *felix culpa*, perchè farebbe pensare due volte i Governi prima di fare nuove emissioni di rendita, noi dovremmo replicare che male si avvisa l'economista che troppo si astrae dalle condizioni reali della vita e dalle necessità che s'impongono agli Stati: così si crea un mondo imaginario, ed una dottrina che vi corrisponde.

Per tutte queste ragioni, noi eliminiamo completamente il sistema di Wolowski, e ci si perdoni se preferiamo alla opinione personale di lui gl'interessi del vero.

197. In quanto al sistema italiano, che, come abbiam detto, nella sua essenza, consiste nell'affidare l'esercizio del credito fondiario ad Istituti di pubblica utilità non fondati a scopo di lucro, per quel che sappiamo, è stato criticato da un solo economista, il Boccardo. Questi, nella seconda edizione del suo *Dizionario universale di Economia Politica e di Commercio* (1875), all' articolo *Credito fondiario,* scrive: « Abbiamo accennato come ben otto diversi istituti siano oggimai presso di noi incaricati di amministrare il credito fondiario. Se non che *dubitiamo fortemente se cotesti stabilimnti bastino al-*

l'uopo; e se, invece d'incaricarne (come fecesi) Casse di risparmio ed altri enti consimili, ***aventi di loro natura una tutt' altra destinazione***, non sarebbe a gran pezzo preferibile il promuovere speciali ed apposite istituzioni di credito territoriale e fondiario ». Queste ***apposite istituzioni***, non sarebbero altro che un' ***apposita istituzione,*** cioè *una forte Compagnia;* difatti, poco dopo il tratto testè riportato, il dotto economista, esposto ciò che si è detto pro e contro i diversi sistemi, soggiunge: « Tali sono i più capitali argomenti in favore delle diverse opinioni, nel cui conflitto ci è forza astenerci dall'emettere un assoluto giudizio, contentandoci di ben ponderare le speciali circostanze del caso prima di fare una scelta. Noi crediamo bensì che, nel paese nostro, la forma più conveniente per ordinare il credito fondiario sia ***per ora*** quella di *una forte Compagnia di **capitalisti***, i quali, posti sotto la sorveglianza dello Stato, versino una somma destinata: 1° a far le prime operazioni; 2° a servire di malleveria al pubblico; Compagnia la quale dovrebbe fare prestiti ai proprietari nei modi prima di ora indicati, e ricevere depositi fruttiferi dei capitalisti (1), costituendosi così intermediaria fra chi ha capitale e chi vuole impiegarlo nella proprietà stabile e nell'agricoltura (2) ».

---

(1) Le Istituzioni di credito fondiario, facendo prestiti in cartelle, a che dovrebbero ricevere depositi fruttiferi di capitalisti? Ci perdoni l'autore, ma questa sua affermazione non ci pare rispondente ai principii che reggono la materia.

(2) Il Boccardo, riassumendo il § III dell'articolo suddetto, ribadisce il concetto, dicendo: « Nel paese nostro è da preferirsi la società dei mutuanti, posta sotto la tutelare vigilanza del governo ».

Posteriormente, nel libro *Sul riordinamento delle banche in Italia* (1881), ci pare, se non andiamo errati, che l'autore non persista nei suoi giudizi anteriori. Egli parlando dell'ordinamento del credito fondiario in Italia, dice, a p. 233: « Tale è, nei suoi generali lineamenti, questa istituzione, che ha dato finora frutti

198. L'autore dubita se questi Istituti bastino all'uopo. Per dissipare questo dubbio, occorrerebbe un

---

troppo minori dell' aspettazione. La novità della cosa, la ripugnanza all'accettazione delle cartelle fondiarie, l'*angustia del mercato sul quale questo titolo suole circolare,* gli ostacoli opposti dalle condizioni generali politiche e sociali, impedirono al Credito fondiario di prendere lo sviluppo che ne speravano i suoi fondatori.

« Ma le cause più tristamente efficaci di questo lamentevole risultamento furono l'imperfetto organismo del catasto e del sistema ipotecario, la sperequazione delle imposte, *la mancanza di unità d'indirizzo e d'impulso* nei singoli istituti di credito fondiario, e quindi la deficienza di serii e durevoli accordi fra gl'istituti medesimi, la soverchia disparità di norme e di metodi direttivi, la straordinaria lentezza nel preparare e nel concludere le operazioni.

« A questi difetti gravissimi, che privano la possidenza e l'agricoltura italiana d'una gran parte dei benefizi risultanti dal credito fondiario, è urgente il recare rimedio. E questo deve venire dalle riforme legislative già da noi indicate in altra parte di questo lavoro (V. Cap. III), cioè riordinamento del catasto e del regime ipotecario sul tipo del sistema tavolare, perequazione fondiaria e *creazione di un forte centro* di *credito fondiario,* utilizzando a tale uopo il potente nucleo già bello e preparato nei due Banchi dell'Italia meridionale ».

Cercando nel Capitolo III a grandi tratti delineata la maniera come dovrebbe crearsi in Italia questo *forte centro di credito fondiario,* che facesse cessare l'angustia del mercato, sul quale le cartelle fondiarie sogliono circolare, e la mancanza di unità d'indirizzo e d'impulso nei singoli Istituti di credito fondiario; vi si trovano importantissimi studi sulla quistione agraria, sulla riforma ipotecaria e catastale, sulla riforma della procedura; vi si trovano accettati i giudizi sulla Sicilia, dati dal signor Franchetti *(Condizioni politiche e amministrative della Sicilia)* e dal signor Sonnino *(I contadini in Sicilia),* e vi si rinviene accennato il concetto di dare una forte e sapiente organizzazione al credito fondiario ed agrario delle provincie meridionali, ponendogli a base solidissima i capitali dei due Banchi di Napoli e di Sicilia, intorno ai quali si irradino, nelle Banche figliali, nelle Banche popolari,

lavoro comparativo assai difficile, tendente a dimostrare, colle cifre alla mano, che il sistema nostro, tenuto conto

nelle Casse di risparmio postali ed ordinarie, altrettante Istituzioni, accomanditate dai due centri maggiori, e destinate, da una parte, a raccogliere i frutti della previdenza, ed a riversarli, dall'altra, in canali fecondatori su tutta la superficie del paese (p. 69 a 74, e 77 a 80).— Il quale concetto poi si riattacca all'altro, messo innanzi nel Capitolo V, di fondare un solo grande e forte Istituto, una *Banca del Regno* d'Italia, costituita dalla attuale Banca nazionale, dai due Istituti Toscani e dal Romano, incaricata del servizio della emissione del biglietto succedaneo della moneta, a similitudine delle grandi Banche straniere, e specialmente della Banca di Francia. « I due banchi di Napoli e Sicilia diventerebbero i centri dispensatori del credito e del capitale a benefizio delle fonti vive della produzione nazionale in tutta Italia, e specialmente nelle regioni meridionali ed insulari di essa (p. 195) », ossia diventerebbero, come dice l'autore nella conclusione del libro, *la chiave di vôlta nel grande edificio della redenzione agricola dell'Italia* (p. 278).

La ragione di questa trasformazione dei due Banchi si trova: 1° nel sistema generale di ordinamento del credito italiano, propugnato dal Boccardo nel suo libro; 2° nell'indole dei Banchi di Napoli e Sicilia, per la quale essi sono istituti di pubblica utilità non fondati a scopo di lucro (p. 79 e 253).

Nel mentre ci permettiamo di fare le nostre riserve intorno al sistema generale di ordinamento del credito, che l'autore propone; dobbiamo dichiarare di non riuscire ad intendere se i due Banchi dovrebbero fondersi o restare autonomi, s'essi dovrebbero esercitare il credito fondiario in tutta Italia o nelle provincie napolitane e siciliane soltanto, e se gli altri Istituti, che attualmente esercitano il credito fondiario, dovrebbero o no continuare ad esercitarlo. A noi pare che se ora il Boccardo trova non occorrere *una speciale ed apposita istituzione*, cioè *una forte Compagnia di capitalisti*, che in tutto lo Stato eserciti il credito fondiario, e ciò perchè questa missione può essere esercitata vantaggiosamente dai due Banchi suddetti; egli del pari non dovrebbe ritenere che siano da escludersi gli altri Istituti. Forse le Opere Pie di S. Paolo, la Cassa di Risparmio di Milano, il Monte dei Paschi, il Banco di S. Spirito, han cessato di essere Istituti di pubblica utilità non fondati a scopo di lucro?

dell'estensione e della ricchezza dello Stato, dà risultamenti simili a quelli che si ottengono dagli altri sistemi.—Come saggio di quel che si potrebbe fare in questo senso, daremo tra breve un confronto col *Crédit foncier*, che non è poi svantaggioso pei nostri Istituti; e qui accenniamo ai criterii che dovrebbero guidare chi amasse di studiare argomento siffatto. Nel 1874 le lettere di pegno circolanti in tutta Germania, per opera di Società mutue, Società per azioni e Banche di Stato, ascendevano a lire 2.398 milioni (1), mentre le cartelle emesse in Italia non erano che per 125 milioni di lire. La differenza è enorme; ma, per dare un giudizio, occorre tener conto della estensione territoriale rispettiva, che per la Germania è di 53 milioni di ettare, per l'Italia di 29 milioni; della ricchezza di ciascuno dei due paesi; di un elemento d'importanza immenso in questi studii, cioè *il tempo*, essendo evidentissimo che nel 1874 i nostri Istituti contavano appena otto anni di vita, mentre quelli della Germania erano adulti, e taluno contava fin 104 anni.

L'affermazione che il sistema nostro comparativamente dà risultati minori di quelli che dànno i sistemi funzionanti in Germania, può farsi a buon diritto dopo di avere fatta l'analisi di questa moltiplicità di elementi (2).

Passiamo alla seconda parte. Pel Boccardo sarebbe stata preferibile *una forte Compagnia di capitalisti*, perchè gl'Istituti prescelti *hanno di loro natura una tutt'altra destinazione.*

Di risposta ripetiamo che, attese le condizioni speciali dell'Italia, il sistema prescelto fu opportuno. Resta a vedere se esso lo sia tuttora. Per risolvere il quesito, noi domandiamo: in assoluto ripugna ai canoni dalla scienza economica che l'esercizio del credito fon-

(1) Allocchio, *Il credito fondiario in Italia*, p. 99.

(2) Su questo argomento consulta l'Allocchio, l. c.

diario sia affidato ad Istituti di pubblica utilità non fondati a scopo di lucro?

Noi non sappiamo trovare le ragioni di questa ripugnanza, e incliniamo a rispondere negativamente. Ed invero Istituti siffatti possono funzionare da intermediarii, così bene come gli altri appartenenti ai sistemi che abbiamo antecedentemente discussi; questa funzione nulla costa allo Stato, nè direttamente nè indirettamente, nè involge una sua responsabilità pecuniaria; quindi per nulla pesa sui contribuenti; per loro stessa natura gl'Istituti non possono aggravare i mutuatarii di un diritto di commissione esagerato (1), che superi le spese di amministrazione ed un compenso pel rischio che corrono per aver destinato una parte dei capitali loro a fondo di garanzia; godono la fiducia della regione in cui funzionano, e l'affetto tradizionale delle popolazioni, a vantaggio delle quali, per lunghissimi anni, dedicarono la propria attività: in una parola non costano nulla ai contribuenti, e possono esercitare la missione loro a buon mercato e con sicurezza di riuscita.

Posto tutto questo, l'economista non può trovare che essi ripugnino alla sua scienza; e noi dal canto nostro non esitiamo a dichiarare che, pur ritenendo come canone inconcusso dovere, in generale, il credito fondiario essere un servigio il quale i proprietari debbono rendersi da sè, o che, pagandolo, debbono ricevere da Società per azioni; riteniamo pure che, quando uno Stato ha la fortuna di possedere Istituti come i nostri, può, con utile di tutti, affidar loro l'esercizio del credito fondiario.

A questo punto crediamo necessaria un'avvertenza. Dicemmo in principio come, per quel ch'era a nostra saputa, il solo Boccardo aveva criticato il sistema ita-

(1) Abbiamo altrove enumerati i vantaggi, forse soverchi, che i nostri Istituti accordano ai mutuatari. (V. pag. 190 e seguenti).

liano. Con ciò però non intendevamo dire che nessun altro aveva fatto obbiezioni all'ordinamento vigente in Italia; ma che, se all'ordinamento medesimo sono state fatte altre obbiezioni, queste non riguardavano l'essenza del sistema, il carattere che dagli altri lo distingue, bensì quistioni di carattere generale, delle quali tratteremo or ora.

199. Detto così di ogni sistema il pro ed il contro, e la nostra opinione, ripetiamo in sintesi che, tra tutti i sistemi esposti, eliminiamo assolutamente quello del Wolowski; ammettiamo che lo Stato intervenga direttamente, ma soltanto sotto date condizioni, finchè dura il bisogno, dentro i limiti del bisogno, e procurando che questo bisogno cessi; troviamo preferibile l'Associazione dei proprietari, ma riteniamo pure legittima, e come istituto di diritto e come istituto economico, l'Associazione dei capitalisti.

Questi due sistemi sono conformi al nostro ideale; riteniamo però, che, quando sia possibile, il credito fondiario vantaggiosamente si eserciti eziandio da Istituti di pubblica utilità non fondati a scopo di lucro.

200. Ed ora eccoci alle quistioni d'ordine generale. Queste vanno trattate diligentemente, e di proposito, comunque le abbia risolute il nostro legislatore nel 1866, nel 1885, nel 1890.

La prima quistione che ci si presenta è questa: ***Possono contemporaneamente funzionare, entro uno stesso territorio, due o più sistemi o due o più Istituti appartenenti allo stesso sistema*** (1)?

In Italia pare che una parte degli scrittori inclini ad ammettere tanto che possano funzionare, entro uno stesso territorio, due o più sistemi, quanto che possano funzionare due o più Istituti appartenenti allo stesso sistema.

(1) Il lettore non ha bisogno che gli diciamo che il quesito non si riferisce all'impossibilità fisica, ma al tornaconto, all'utilità generale.

Così il Luzzatti, nella sua Introduzione all' opera del Roscher, facendo le meritate lodi del valente professore di Lipsia, dice: « Veggasi, a mo' d'esempio, i capitoli magistrali del Roscher sul *credito fondiario ed agrario.* Pare un tema esaurito, tanto ne fu discorso in questi ultimi tempi segnatamente in Francia ed in Italia, *i due paesi nei quali l'ordinamento e la diffusione di questi due modi di credito è più deficiente*, sebbene, a dire intiera la verità, siano anche i due paesi nei quali se ne è parlato con maggiore verbosità. Nel Roscher tutto è sangue e sostanza viva in questo tema delicato e grave. » E poi continua: « *Quante forme ed aspetti del credito fondario, curate in Germania e neglette in Italia!* Quanto rigide le nostre *istituzioni privilegiate*, le quali si dividono in sette compartimenti il suolo della patria (1), se si contrappongono alla *flessibile varietà* delle germaniche! In Germania, *accanto* alle associazioni mutue territoriali *vi sono le società anonime*, e *non si cristallizza* in un solo tipo il credito fondiario!... Non è vana la speranza che solo questa parte del libro del professore alemanno possa essere feconda di utili e pratici risultamenti a casa nostra, ove tutti *gli ordinamenti e le leggi sul credito fondiario* ed agrario sono *incompiuti, insufficienti* (2). »

Un altro scrittore, il Garelli scrive: « La maggior difficoltà che si oppone alla diffusione delle operazioni di credito fondiario sta nei vincoli legali che inceppano la proprietà fondiaria. La legge italiana, forse in questo la migliore del mondo (3), già li ha sce-

(1) Se non andiamo errati, quando il Luzzatti scriveva (1875) i compartimenti da due anni erano già otto.

(2) *Biblioteca dell' Economista*, 3ª s., v. I, *Guglielmo Roscher e l'Economia Politica, introduzione* di Luigi Luzzatti all' *Economia dell' agricoltura e delle materie prime*, p. 549 e 551.

(3) Non possiamo consentire in affermazione siffatta, e crediamo che pochi in Italia vi consentirebbero. Le nostre opinioni sul proposito le abbiamo esposte in questo scritto, Cap. IV, Sezione A.

mati, introducendo l'assoluta pubblicità e specialità delle ipoteche e la trascrizione. Però non basta ancora, tanto è vero che si sentì la necessità di accordare *speciali favori* (1) ad otto istituti abilitati a queste operazioni, ciascuno in una regione particolare del regno. *È il monopolio applicato a questo ramo di affari di banca,* monopolio tanto meno scusabile, perchè per esso non esistono neppure i pretesti che s'invocano a favore della emissione privilegiata dei biglietti, e, come per solito accade con simile regime, *i risultati ottenuti sono troppo inferiori al bisogno ed all'aspettazione.* Invero, alla fine del 1878 questi Istituti avevano emesso cartelle fondiarie per 191.000.000 di lire (2). Ora se si considera che il solo debito ipotecario del Piemonte ascendeva vent'anni fa a 1.200.000.000, ed oggi è forse superiore a tal cifra (3), mentre l'istituto che opera in questa regione ha fatto prestiti per poco più di 23 milioni di

---

(1) Ci spiace di non poter trovarci nemmeno in questo punto di accordo coll'autore. Noi nel Cap. V abbiamo dimostrato che, fino a quando gli ostacoli artificiali non si possono radicalmente togliere, occorrono speciali provvedimenti, pei quali questi ostacoli si rendano meno forti. I medesimi speciali provvedimenti non sono quindi *speciali favori* accordati a taluni Istituti, ma attuazione anticipata e parziale di future riforme di carattere generale, attuazione intesa a conseguire uno scopo altissimo di pubblica utilità, quale si è quello di rendere il credito fondiario agevole al possidente e conveniente al capitalista.

(2) La somma citata dal Garelli rappresenta le cartelle in circolazione, poichè quelle emesse, ai 31 dicembre 1878, ascendevano a L. 222.230.500. *Annuario del Ministero delle Finanze*, 1879, statistica finanziaria, p. 951.

(3) Il debito ipotecario del Piemonte e della Liguria, alla fine del 1878, ascendeva a 1.959 milioni. Se si volesse seguire il metodo dell'Allocchio, deducendo prima il debito ipotecario infruttifero (915 milioni), e poi la rendita capitalizzata (79 milioni) si avrebbe il vero debito ipotecario di 965 milioni.

lire (1), è evidente che il problema di alleggerire il peso che gravita sugli stabili per mezzo di queste operazioni bancarie è ancora da risolvere (2). »

L'onorevole Vollaro, nel suo disegno di legge, presentato alla Camera dei deputati l'anno 1878, propose: 1° di abolire le zone regionali; 2° di dare facoltà a tutti gl'Istituti di credito di fare operazioni di credito fondiario (3). Crediamo non si potrebbero dedurre corollari diversi dai teoremi posti dal Luzzatti e dal Garelli.

201. Or queste illazioni avrebbero a base due ragioni principali: una di fatto, l'altra di ordine teorico.

In Italia, secondo il Luzzatti, il credito fondiario è, come in Francia, più deficiente che altrove dal lato del suo ordinamento e della sua diffusione, e tutti gli ordinamenti e le leggi sul credito fondiario sono incompiuti ed insufficienti, perchè questa maniera di credito è affidata a rigide Istituzioni privilegiate, che si dividono in compartimenti il suolo della patria, ed è *cristallizzata* in un solo tipo, trascurando molte forme ed aspetti del credito fondiario; mentre in Germania sono curate queste forme e questi aspetti, e gl'Istituti sono dotati di *flessibile varietà*, cioè accanto alle Associazioni mutue territoriali vi sono le Società anonime.

Nessun dubbio che in Germania le Associazioni tra proprietari, uniformi nel fondo, sian varie nelle loro manifestazioni, mentre in Italia la legge volle che l'uniformità fosse maggiore, e minore la flessibilità. Però questo solo non proverebbe che il nostro ordinamento (intendiamo anche noi riferirci a quello anteriore al 1885) fosse deficiente, nè che fosse il più deficiente tra

(1) *Le opere Pie di S. Paolo*, che è l'Istituto al quale accenna il Garelli, alla fine del 1878 avevano emesso cartelle per lire 35 milioni.— V. Allocchio, *Il credito fondiario in Italia*, p. 48.

(2) Garelli, *Le Banche*, nel vol. VI, 3ª s. della *Biblioteca dell'Economista*, pag. 1002.

(3) S'intende a modo degli Istituti, cui fu applicata la legge organica del 1866.

gli ordinamenti sin qui escogitati (1). Ma in Germania c'è flessibile varietà, o, per dir meglio, su uno stesso territorio si fanno concorrenza due o più Istituti appartenenti allo stesso sistema, due o più Istituti appartenenti a sistemi diversi? Ecco il punto che si dovrebbe accertare. Un uomo dell'autorità del Luzzatti, quando a questa domanda risponde affermativamente, deve avere le sue buone ragioni; però, dacchè queste non sono esposte, c'è il diritto di non giurare in *verba magistri*, e di questo diritto noi vogliamo usare.

Ora che cosa è chiaramente emerso dagli studi nostri?—Questo: che in Germania, sino a pochi anni addietro, in alcuni paesi era prevalso un sistema, in alcuni altri un sistema diverso; ma che nè due o più Istituti, appartenenti allo stesso sistema, agivano entro un identico territorio, nè vi agivano due o più Istituti appartenenti a sistemi diversi.

Il Royer, infatti, nemmeno accenna alla possibilità che diversi sistemi si facciano concorrenza, e mette tra i principii essenziali, comuni a tutte le Istituzioni di credito fondiario di Alemagna, la limitazione dell'Associazione ai proprietari d'una sola provincia, senza rapporti nè solidarietà di sorta colle Associazioni delle provincie, vicine o lontane, d'un medesimo Regno, benchè tutte queste provincie siano ordinate della stessa guisa. Il quale isolamento rende più facili e più sicure le stime, le guarentigie e la vigilanza reciproca tra i mutuatarii (2). Parlando poi delle succursali, che l'Associazione mutua del Wurtemberg, con suo danno, aveva stabilito in Baviera e nel Granducato di Baden, egli si esprime così: « Questo tentativo di estendere le

---

(1) Non crediamo che il Luzzatti accenni al lato tecnico, che, secondo abbiamo detto altrove, per ciò che riguarda gl'Istituti a tipo italiano, è conforme a quanto di meglio s'è fino ad ora praticato in fatto di credito fondiario.

(2) L. c., p. 45.

operazioni d'un istituto di siffatto genere, è una deroga formale ai savi principii adottati nel Nord, ove le associazioni d'un medesimo reame ***sono*** SEMPRE ***limitate ad una provincia sola.*** Noi anzi ***abbiamo elevato questo fatto all'altezza d'un principio essenziale***, perciocchè abbiamo creduto di trovarvi l'unico mezzo: 1° di facilitare le tassazioni (1), la vigilanza e le altre funzioni degl'interessati, indispensabili alla guarentigia completa delle operazioni; 2° di legare l'Istituto ad un'autorità governativa, giudiziaria od amministrativa, che favorisca i progressi ed i miglioramenti della sua associazione particolare; 3° infine di prevenire gli abusi d'un accentramento eccessivo, che richiede quasi sempre uno stato maggiore costoso; o i danni d'una concorrenza perfettamente inutile in questa materia (2). »

Si dirà che il Royer scrisse nel 1845; e noi rispondiamo anzitutto che dal libro del Jousseau, pubblicato nel 1851, e le cui notizie riguardano l'anno a questo precedente, non si rileva che le cose fossero in Germania mutate (3). Nè a questo mutamento accenna la seconda edizione del *Traité du crédit foncier* (1872) dello stesso autore; nè la terza, pubblicata nel 1885, e che abbiamo voluto consultare. Che più? lo stesso libro del Roscher, che il Luzzatti spera a ragione serva di ammaestramento a noi, nè tratta la quistione dal lato teorico, nè, pur toccando dell'esistenza, in Germania, di sistemi svariati, accenna menomamente alla coesistenza, dentro una stessa provincia o regione, di più Istituti appartenenti allo stesso sistema o di Istituti appartenenti a sistemi diversi. Che anzi, citando l'autore, a p. 879, l'***Inchiesta di Berlino*** (p. 99), dice Bekker ***desiderare*** che le Banche d'ipoteca e le Associazioni di credito si ***fac-***

(1) *Taxations* nel testo.

(2) L. c., p. 50.

(3) *Des institution de crédit foncier et agricole dans les divers États de l'Europe.*

ciano concorrenza; dunque si tratta di *desiderii* per l'avvenire, non di *fatti esistenti* nel presente. Aggiungasi che, a p. 888, il Roscher, mentre non si dichiara favorevole alla fusione di tutti gl'Istituti di credito fondiario, a qualunque sistema appartenessero, in un grandioso Istituto centrale, soggiunge che sarebbe, per contrario, indubbiamente utile, che i singoli Istituti di credito, senza rispondere gli uni per gli altri, stabilissero delle sedi comuni pei pagamenti, accettassero vicendevolmente e riscattassero i rispettivi *coupons*, ecc. Questo però, a parer nostro, non implica, ma esclude la esistenza della concorrenza.

Vero si è che lo stesso autore, a p. 877, ci fa sapere che, per le Banche d'ipoteca, *le condizioni statuarie della Prussia* prescrivono che non possano emettersi cedole ipotecarie per un importo maggiore del decuplo del capitale; con che indirettamente conferma che in Prussia esistono ed operano Società per azioni (1); ma resta a vedere se operano nelle antiche o nelle nuove provincie prussiane, ovvero tanto nelle une che nelle altre.

Da ultimo, il carattere esclusivo e provinciale delle Istituzioni di credito fondiario tedesche e austro-ungariche, è stato non è guari messo innanzi in Italia come argomento perchè fossero ristabilite le antiche zone, entro le quali possono operare i vecchi Istituti (2); e questo medesimo carattere provinciale è reiteratamente affermato dallo Sbrojavacca (3).

Ma come spiegare allora, si replicherà, che in Germania esistono Istituti appartenenti a sistemi diversi?

Lo Sbrojavacca medesimo tocca indirettamente questo argomento.

---

(1) Per le Banche ipotecarie della Prussia, vedi questo lavoro a p. 122.

(2) Vedi la Relazione della Commissione della Camera dei Deputati.

(3) L. c., parte II, p. 13 e 33.

« Le banche ipotecarie, egli dice, hanno raggiunto, in un periodo di tempo relativamente breve, un grande movimento di affari ed hanno sopravanzato ogni altra specie di istituti di credito fondiario. E ciò per attitudine propria, non per virtù di favori e di privilegi, giacchè non ne ottennero alcuno..... Il fatto a cui si accenna, potrebbe essere un indizio della maggiore attitudine delle banche ipotecarie, in confronto delle associazioni di proprietari, ad esercitare il credito fondiario. Però bisogna tener conto di *alcune circostanze*, tra le quali *principalissima* è la seguente. Le associazioni di proprietari *ebbero per iscopo di accordare credito alla possidenza agricola;* ed in vero, meno poche eccezioni, *sono costituite esclusivamente di proprietari di beni rustici. Il credito ai proprietari di case della città*, che nell'ultimo decennio acquistò grandissima importanza, *era un vasto campo aperto all'attività delle banche ipotecarie. Esse se l'appropriarono,* ed a ciò devesi attribuire buona parte del loro sviluppo, *specialmente nelle provincie settentrionali.*

« Non si vuol dire, per questo, ch'esse non prestino grandi servigi anche all'agricoltura. In alcune regioni della Germania è anzi incontestabile la loro prevalenza. A provarlo basta uno sguardo alla loro distribuzione geografica, la quale non è priva di significato, poichè, *sebbene ciascuna banca possa operare su tutto il territorio dell'impero*, la sede è pur sempre là dove maggiori sono gli affari. Se poi si considera il modo, nel quale si distribuiscono le varie forme di istituti di credito fondiario in rapporto alle condizioni territoriali, non può sfuggire la correlazione che esiste fra le une e le altre, come si rivelerà in appresso.

« Delle banche ipotecarie della Prussia, la maggior parte hanno la loro sede in Berlino; quelle sparse nelle provincie sono poche di numero e tra le meno importanti. Quivi, e specialmente nelle provincie settentrionali, dove domina la grande proprietà, *sorsero ed ebbero il massimo incremento le associazioni di proprietari.*

Nella Germania meridionale, dove predomina la media e la piccola proprietà, *le banche ipotecarie sono più numerose ed hanno un' importanza di gran lunga maggiore* (1). »

Lasciando da parte l'affermazione che *ciascuna società di capitalisti può operare su tutto l'impero* (2), da questo tratto dell'autore si può argomentare che *in fatto* le Società per azioni operano: 1° nelle città, a beneficio degli stabili urbani; 2° in quelle parti del territorio dove non esistono Associazioni di proprietari (3).

Ma ciò conferma, ci pare, che in Germania gl'Istituti di credito fondiario, appartenenti allo stesso o a diversi sistemi, non si fanno concorrenza.

Dopo tutto questo noi, sino a prova contraria, ci permettiamo dubitare che in Alemagna funzionino contemporaneamente, entro lo stesso territorio, più Istituti d'uno stesso sistema o più Istituti di sistema diverso (4).

---

(1) L. c., p. 56.

(2) Noi non possiamo ammettere, senza prova sicura dal lato legale, che ciascuna Società di capitalisti possa operare in tutto l'Impero; la semplice asserzione di un autore non ci basta: egli sarà certo di quel che dice, ma noi, per accettarlo, dobbiamo acquistare la certezza medesima, e questa, in quistioni tanto gravi, si acquista dietro lo studio di documenti che tolgano ogni dubbio. Nè, dicendo questo, intendiamo muovere censura allo Sbrojavacca, che solo per incidente ha messo nel suo libro quell' affermazione; anzi siamo certi che, se egli avesse studiato l'argomento dal nostro punto di veduta, ci avrebbe fornito tutti gli elementi valevoli a formare un convincimento.

(3) Dice infatti lo stesso autore, a p. 57: « Lo sminuzzamento « della proprietà è *senza dubbio* condizione sfavorevole al pro« sperare delle associazioni, e pone nella necessità di ricorrere alle « banche ipotecarie o ad altri istituti, ai quali sia estraneo qual« siasi vincolo giuridico tra i proprietari. »

(4) Noi non iscriviamo per sostenere una tesi, ma per la verità; onde saremmo lieti se altri facesse la luce sopra questo punto, pubblicando documenti ufficiali sugli Istituti di Germania, che valgano a dissipare ogni dubbiezza.

Eliminata così la quistione di fatto, passiamo nella quistione d'ordine teorico.

Qui ci troviamo di fronte al Garelli. Il suo ragionamento è questo: in italia si sono accordati ***speciali favori*** ad otto Istituti, abilitati a fare le operazioni di credito fondiario ciascuno in una regione particolare del Regno; ma questo è un monopolio; monopolio siffatto è inescusabile; questo monopolio, come accade con simile regime, ha ottenuto risultati troppo inferiori al bisogno e all'aspettativa; dunque è evidente che la quistione non è ancora risoluta in Italia (1).

Quali pruove adduce l'autore per dimostrare che i risultamenti dati in Italia da questo, ch' egli chiama ***monopolio***, sono troppo inferiori al bisogno e all'aspettazione?

Il rapporto tra l'emissione delle cartelle ed il debito ipotecario del Piemonte, rapporto che dimostra come i prestiti fatti dall'Istituto piemontese erano, quand'egli scriveva, piccola parte dei prestiti totali, del debito complessivo della proprietà fondiaria piemontese. La pruova non si estende a tutta Italia; ma noi ammettiamo che essa abbia questo valore generale, e che si applichi a tutto lo Stato.

Ebbene, poichè noi facciamo questa concessione al Garelli, ce ne faccia egli un'altra: accetti come dimostrato ciò che dimostreremo nel Capitolo X, cioè che

---

Se poi fosse vero ciò di cui dubitiamo, sarebbe pregio dell'opera esporre quali vantaggi o danni si fossero *realmente* ottenuti dalla concorrenza.

Il rispetto e la simpatia che abbiamo da tempo pel Luzzatti, del quale, a qualunque scuola si appartenga, nessuno negherà l'ingegno e la dottrina, e cui nessuno può tôrre la gloria di essere stato in Italia l'apostolo del credito popolare; ci farebbero quasi preferire che pruove inoppugnabili ci dessero torto.

(1) Quest'ultima proposizione nel testo ha un carattere generico, ma logicamente non si può riferire che al sistema italiano, di cui si fa la critica.

questo fatto, ch' egli crede limitato all'Italia, si estendeva e si estende a tutta Europa, compresa quella nazione che fu madre del credito fondiario, e nella quale esso è adulto, perchè conta 122 anni di vita.

E allora questo fatto generale non può essere più effetto dipendente da questa legge o da quella, ma dipende da altre cause che si dovrebbero studiare.

Posto ciò, lasciamo lì l'argomento dei risultamenti, studiamo la cosa dal suo aspetto veramente teorico, spogliandola di qualunque accessorio.

L'argomento del Garelli resta questo: il monopolio, in generale, dà scarsi frutti, mentre la libertà dà splendidi risultamenti; dunque aboliamo il monopolio degli Istituti italiani di credito fondiario.—È chiaro che l'autore se ne appella ai principii generali.

Riduciamo però alla sua vera espressione la parola *monopolio* applicata al caso nostro.

Volle forse il legislatore italiano impedire che altri Istituti di credito facessero prestiti con guarentigia ipotecaria? Nemmeno per sogno. Così gli otto Istituti, cui fu conceduto di esercitare il credito fondiario, ordinato secondo la legge del 1866, come gli altri già esistenti ed esclusi, e quelli che potessero sorgere, potevano benissimo fare prestiti *in contanti*, e pagabili mediante un'annualità, comprendente la quota di capitale, l'interesse, ed il diritto di commissione. Infatti l'art. 28 della legge diceva: « La facoltà *di emettere cartelle* di credito fondiario non può essere conceduta a qualsiasi istituzione, società o privato, se non in forza di legge »; epperò, se monopolio c'era, questo si limitava all'emissione delle cartelle, chè in quanto al resto la libertà era completa, il diritto di prestare danaro ai proprietari non era menomamente precluso a chicchessia, *istituzione, società o privato*. E di questo diritto i privati usavano largamente; qualche Cassa di risparmio ne usava pure, facendo prestiti con guarentigia ipotecaria; potevano usarne Società mutue e Società anonime, qualora lo avessero voluto.

Dunque la statua della libertà fu velata solo relativamente ai mutui fatti in cartelle, ed il *monopolio* si riduce a questo: *all'essere conceduta ad un solo Istituto la facoltà di emettere cartelle fondiarie entro un territorio determinato.* La libera concorrenza è ammessa, fatta eccezione dei prestiti in cartelle, che sono affidati ad un Istituto solo, operante tra i limiti di una periferia assegnata dalla legge.

Ora questa eccezione al principio della libera concorrenza, che ci onoriamo di professare, è o no teoreticamente ammissibile? A noi pare di si: sembraci anzi, più che altro, una necessità di carattere tecnico. Rimontiamo ai principii che reggono la materia del credito fondiario.

Noi abbiamo veduto la necessità che si costituisca un agente intermediario tra mutuanti e mutuatari, il quale goda la fiducia dei primi e presti ai secondi titoli di credito, da quelli accettati e scambiati in contanti, perchè sicuramente produttivi di reddito. Or tutto questo richiede che l'Istituto intermediario sia uno, e che i titoli siano condotti ad unità di tipo; con che non intendiamo dire che queste unità dell'Istituto e del titolo debbano estendersi a tutto lo Stato: basta che queste unità si sviluppino entro una circoscrizione determinata, nè troppo grande da rendere l'azione scarsa alla periferia, nè troppo piccola da impedire che le cartelle abbiano un mercato, e da rendere inutilmente gravose le spese generali. Se gl'Istituti fossero parecchi, la moltiplicità scemerebbe la pubblica fiducia in tutti i titoli; dà ciò il corso basso: oltre a che gli affari sarebbero più o meno accentrati nella città ove l'Istituto ha la sede. In conclusione avremmo una condizione di cose tale, da rendere più sottile la clientela degl'Istituti di credito fondiario. Ed invero, imaginiamo divenuta legge la proposta Vollaro del 1878; che ne avverrebbe?—Qui a Palermo potremmo avere sei succursali dei vecchi Istituti di credito fondiario, la succursale della Banca Nazionale, e quella dell' Istituto italiano: più le succursali di un

numero non piccolo di altri Istituti di credito, numero che noi, per non esagerare, poniamo non ecceda il centinaio (1). Unendo i titoli emessi da ciascun Istituto a quello del Banco di Sicilia, avremmo la bellezza di 109 tipi diversi di cartelle fondiarie. Il pubblico li colpirebbe tutti della stessa disistima, e quindi il ribasso delle cartelle sarebbe inevitabile. Oltre a ciò, avremmo allora che un affare iniziato a Palermo, dovrebbe compiersi a Milano, Torino, Venezia, Roma, Napoli. — Se ora, per un mutuo le cui pratiche sono iniziate a Girgenti e compiute a Palermo, passano mesi e mesi (2), che avverrebbe di un mutuo che dovesse compiersi ad un altro capo della penisola? I clienti fuggirebbero come disperati dal credito fondiario organizzato, e l'usuraio acquisterebbe agli occhi loro l'aureola del filantropo.

Che se si obbietta che la fiducia si concentrerebbe nell'Istituto più noto e più stimato della regione, allora

(1) Spingiamo l'ipotesi così innanzi per vederne tutta la portata, pur sapendo bene che grandissima parte degl'Istituti nè potrebbe, nè avrebbe tornaconto ad estendere le proprie operazioni a tutta Italia.

(2) Si badi che, con queste parole, non abbiamo voluto fare un appunto al Banco di Sicilia. I ritardi sono insiti alla natura delle operazioni e ad altre concause, che non è qui il luogo di esaminare, e si sperimentano tanto qui che altrove, anzi più altrove che da noi, come può vedersi dal seguente brano d'un documento ufficiale:

« Il Banco di Sicilia col credito fondiario ha sciolto il problema di conciliare la centralizzazione, che dà vigore ed unità di concetto alle amministrazioni, col discentramento che ne semplifica i congegni.

« Esso ha tenuto al centro la suprema direzione del servizio, l'accettazione definitiva degli affari, la stipulazione dei contratti *definitivi*, l'emissione (chè non poteva fare diversamente), il concambio, il ritiro, il bruciamento delle cartelle; ha lasciato alle direzioni delle sue sedi locali le prime ricerche ed il primo e più importante studio, vuoi di accertamento di proprietà, vuoi di ra-

è inutile scomodarsi, e manca il motivo di aprire le porte alla libera concorrenza.

Si dirà che, funzionando in un luogo più Istituti dello stesso o di diverso genere, l'interesse sarebbe meno elevato, il diritto di commissione men forte, e i prestiti sarebbero più numerosi. Questi, invero, dovrebbero essere gli effetti della libera concorrenza, se potesse anche attuarsi in fatto d'emissione di cartelle fondiarie. — Ebbene tale speranza nasconde un'illusione. Gli acquisitori delle cartelle non potrebbero accontentarsi d'un interesse minore del normale, e troppo al di sotto del corrente; e dovrebbero correggere, coll'abbassamento del corso, l'errore di chi volesse scendere più giù. Come si può credere poi che potrebbe molto ribassare il diritto di commissione, quando l'esperienza fa dubitare ch'esso, se anche superiore a 0,45 p. %, basti da solo a dare un dividendo ragionevole agli azionisti delle Società anonime?—E poi non è evidente che, scemando il margine, la costituzione della riserva diventa difficile, con danno non lieve dell'Istituto?

Resta il terzo punto, cioè che i prestiti sarebbero più numerosi. Ora qui non avviene lo stesso fenomeno che si verifica colla moltiplicità delle Banche di deposito e di sconto, o di deposito, sconto e circolazione;

---

diazione d'ipoteche, vuoi di perizia degli affari proposti nelle rispettive provincie; ha finalmente dato a tutti i suoi stabilimenti il carico di pagare e d'incassare per conto del credito fondiario.

« L'amministrazione non obbliga i petenti di Catania, Messina o Girgenti a valersi dell'opera delle direzioni locali, chè permette anche loro di venire direttamente alla centrale; ma nel caso che essi per loro comodo scelgano la via delle direzioni locali, fa fare loro una dichiarazione nella quale è detto, che nel caso la centrale avesse a suo tempo a respingere l'affare, non se ne graverebbero. »

Relazione già citata *dei Commissari* Morana, Branca e Mirone, p. 11 e 12.

imperocchè, mentre la moltiplicità di questi Istituti significa maggiore abbondanza di capitali apprestati alle industrie grandi o piccine, la moltiplicità di questi Istituti di credito fondiario, operanti in uno stesso luogo, non ha lo stesso significato. Infatti questi Istituti possono emettere, è vero, ognuno il suo tipo di cartelle; ma queste cartelle, per essere emesse, devono essere precedute da prestiti chiesti dai proprietari e loro concessi, e non è provato che, colla moltiplicità del tipo, si ha accrescimento nella domanda dei mutui; queste cartelle, per essere collocate, debbono venir richieste dai capitalisti, e non è provato che l'accrescimento dei tipi aumenterebbe questa richiesta.

Dice benissimo a questo proposito l' Allocchio: « I vantaggi della coesistenza di più stabilimenti di Credito fondiario in una località si potrebbero capire, quando questi stabilimenti usassero nei mutui del loro denaro, giacchè la concorrenza sarebbe fatta a tutto rischio dei capitalisti, che la promuovono; ma nei mutui a cartelle, se anche sono molti gli stabilimenti, che le offrono, il mutuario che deve cercarne il collocamento, deve fare poi i conti col pubblico, che è sempre uno solo. Nè la disponibilità dei capitali si accrescerebbe per il solo fatto, che in luogo di un titolo buono, sicuro, conosciutissimo, circolassero sul mercato titoli variopinti, pel cui acquisto occorrerebbe di volta in volta, fare un'inchiesta sul modo, con cui l'Istituto emittente fa i suoi affari; giacchè, è bene averlo presente, l' intervento dell'autorità governativa (degenerando essa per necessità di cose in formalità burocratiche più che altro) gioverebbe assai poco nel conservare la fiducia al prudente capitalista.

« Si noti poi anche, che a favore della tesi della libera concorrenza non starebbe qui nemmeno il solito argomento, che, facendo altrimenti, si limita artificialmente il credito, giacchè col sistema delle cartelle non vi ha possibilità di restrizioni arbitrarie nella emissione dei titoli, dipendendo ogni limite possibile uni-

camente dalle combinate condizioni della domanda e della offerta (1). »

Per tutte queste ragioni a noi pare che eccettuare dalla libera concorrenza i prestiti in cartelle. ed affidarli ad un Istituto solo, operante entro una periferia saviamente determinata; sia cosa teoreticamente ammissibile, perchè tecnicamente necessaria

Che se fossimo arrivati a dimostrar questo dal lato teorico, acquisterebbe grande valore il fatto che la coesistenza in uno stesso luogo della Germania di più Istituti di credito fondiario non pare accertata; così l'esperienza darebbe ragione alla teoria, e si potrebbe elevare, come fece il Royer, a principio generale che ogni Istituto di credito fondiario deve operare entro una periferia propria, senza che entro questa periferia altro Istituto emettente cartelle fondiarie potesse operare.

Noi, pertanto, fino a che non ci si provi che abbiamo torto, riteniamo che *non possono contemporaneamente funzionare, entro uno stesso territorio, due o più sistemi, o due o più Istituti appartenenti allo stesso sistema,* sempre quando, s'intende, trattasi di mutui in cartelle; mentre, in quanto ai mutui in danaro, riteniamo la concorrenza essere teoricamente giustificata, e praticamente vantaggiosa.

202. Spetta poi al potere sociale scegliere la forma, o per dir meglio il sistema cui dee affidarsi il credito fondiario nei varii compartimenti dello Stato; e in questa scelta si debbono tener presenti le condizioni di tempo e di luogo, giusta quanto noi più d'una volta abbiamo in questo scritto ripetuto (2).

---

(1) Allocchio, *Il Credito fondiario in Italia,* p. 154.

(2) Non ci dissimuliano che, secondo afferma il Salmour, havvi chi ritiene che quest' intervento dello Stato lo renda responsabile della scelta fatta e delle conseguenze che ne derivano; sicchè quest'intervento dovrebbe evitarsi. *(Dell'ordinamento* ecc., pag. 131). Ma noi vorremmo sapere se esiste intervento dello Stato che non involga responsabilità, e se è possibile ordinamento del credito fondiario senza intervento dello Stato.

203. ***Ma, scelto un determinato sistema, deve ammettersi che un solo Istituto funzioni in tutto lo Stato, o che più Istituti funzionino ciascuno entro una periferia determinata?***

Noi abbiamo indirettamente risoluto tale quistione; ma giova pure risolverla in modo diretto.

Secondo abbiamo esposto, il Boccardo è d'avviso che, *per ora*, sia in Italia da preferirsi un solo Istituto che funzioni per tutto lo Stato (1). Dello stesso parere è il Dupuynode per la Francia. Egli dice: « Nondimeno io domanderei che non siavi altro che *un solo* Banco d'imprestito fondiario » (2). Il Wolowski, visto che il suo sistema non era preferito, proponeva sostituirvi l'Associazione mutua, unica per tutta Francia. « Affinchè, egli diceva, i titoli ipotecari circolino come le cartelle di rendita sul Gran Libro, affinchè essi abbiano un corso pubblico, è mestieri generalizzare la guarentigia che offrono, renderli identici, di ugual valore, e per conseguenza *ridurli al livello d'una comune emissione:* allora il carattere intrinseco di essi sarà modificato, e non solamente piglieranno posto nella circolazione come valori trasmissibili per girata, senza guarentigia, ma ancora come titoli *al portatore* » (3). Soggiungeva che questo effetto poteva ottenersi per via dell'Associazione dei proprietari, ed esclamava: « Fate che quest' Associazione abbracci nella sua rete il comune, il circondario, il dipartimento, *infine il paese tutto*, e si vedrà la riproduzione esatta di tutti gli elementi che elevano il credito pubblico ad un alto grado di prosperità » (4).

---

(1) Diz. citato, alla voce *Credito fondiario.*

(2) *Della proprietà territoriale*, pag. 198.

Si badi che il Dupuynode più tardi, esperimentati gli effetti dell'accentramento, pare che avesse mutato d'avviso. Vedi questo libro, a pagina 131, nota (1).

(3) *Proposition* ecc., nell'opuscolo *De l' organisation du crédit foncier*, pag. 78.

(4) Id., pag. 81.

Come abbiamo detto a pag. 130, nota (1), il Josseau è partigiano delle medesime opinioni; soltanto ammette che l'Istituto abbia delle succursali.

Anche un altro scrittore francese, il Borie (1), s'è fatto campione del sistema unitario, rappresentato dal *Crédit foncier*. Egli narra come in principio la Francia avesse tre Istituti di credito fondiario emettenti cartelle: quello di Parigi, quello di Marsiglia e l'altro di Nevers. « Quest'era uno *sbaglio*, soggiunge, e si riconobbe tosto. Somigliante *errore* venne più tardi commesso in Italia, e non è stato riparato ancora. » Qui racconta come, giusta la convenzione del 4 ottobre 1865, il Banco di Napoli, la Cassa di Risparmio di Milano ed il Monte dei Paschi di Siena, *tre potenze finanziarie in Italia*, assumessero il credito fondiario. « Così si ebbe il Credito fondiario dell'Italia Meridionale, quello dell'Alta Italia e quello dell'Italia Centrale. Questi tre Crediti fondiari italiani *ebbero la sorte* che avrebbero avuto i tre Crediti fondiari francesi: dopo dieci anni che funzionano *han fatto prestiti insignificanti*. Ma quando si entra in una via cattiva, difficilmente se ne sorte. Noi abbiamo avuto, in Francia, la buona fortuna di vedere la *Banque foncière de Paris* assorbire gli altri due *Crédits Fonciers;* il contrario è accaduto in Italia. I tre Istituti di credito fondiario del 1865 *mostrandosi impotenti*, ne furon creati altri quattro, aggiungendo il Monte di Pietà di Torino, la Cassa di Risparmio di Bologna, il Banco di Sicilia e la Cassa di Risparmio di Sardegna (2). Fu questo il colpo di grazia del Credito

(1) L. c., pag. 106 e seg.

(2) Per la verità storica notiamo che, fin dal 1873, gl'Istituti erano otto, essendo stato aggiunto agli altri il Banco di S. Spirito di Roma. Notiamo altresì che i tre Crediti fondiari dell'Alta, Bassa e Media Italia non funzionarono mai, nè poterono *mostrarsi impotenti*, poichè la convenzione del 4 ottobre 1865, venne modificata dal verbale 23 febbraio 1866, in forza del quale furono pure ammesse, dietro propria domanda, nel riparto territo-

fondiario in Italia. Questi sette Istituti non hanno prestato, dacchè esistono, più di 150 milioni (1), una somma derisoria se si paragona ai pesi ipotecarii, che sono valutati a 4 miliardi e mezzo (2), e all' importanza del Regno d'Italia.

« Per tal modo, mancando il mercato a questi titoli diversi, le sole lettere di pegno della Cassa di Risparmio di Milano si negoziano alla pari, perchè la Cassa di Risparmio di Milano è un istituto che sta in prima riga, ed il cui credito si riflette sull'istituto ipotecario che porta il suo nome; e perchè, in Lombardia, il risparmio è ragguardevole. Ma nelle altre provincie d'Italia i corsi sono naturalmente caduti assai basso...

« I sette crediti fondiari d'Italia *non hanno* adunque punto *liberata la proprietà fondiaria dai suoi pesanti carichi ipotecari;* e *quasi non han reso servigio alcuno all'agricoltura del paese loro.* Per poter fare prestiti ipotecari in lettere di pegno, occorre che il mutuatario possa procurarsi danaro; per procurarsi danaro, è necessario ch'egli potesse negoziare le sue lettere di pegno. Ora questi istituti spezzati sono stati fino a qui impotenti a creare ai titoli loro, non già un mercato, ma sette mercati, la qual cosa è ancora più difficile. Allor-

---

riale la Cassa di Risparmio di Bologna e le Opere Pie di S. Paolo in Torino.

Tutti questi Istituti non cominciarono a funzionare se non dopo la legge 14 giugno 1866; anzi, se qualche operazione fu qua e là iniziata nel 2° semestre 1867, il vero primo esercizio completo degl'Istituti a ciò incaricati fu il 1868 (Allocchio, l. c., pag. 11).

Nel 1870 si aggiunse il Banco di Sicilia, nel 1872 la Cassa di Risparmio di Cagliari, nel 1873, come abbiam detto, il Banco di S. Spirito per la provincia di Roma.

(1) Alla fine del 1876 le cartelle emesse ascendevano a 169 milioni.

(2) Tratteremo in altro luogo questa quistione dei rapporti tra i prestiti fatti dal Credito fondiario ed il debito ipotecario. Qui diciamo che il paragone tra gli uni e l'altro non è sfavorevole per l'Italia soltanto.

chè il capitalista vuol comprare un valore, la sua prima cura è d'informarsi se gli sarà facile sortirne. Per sortire facilmente da un valore, ossia per esser sicuro di poterlo vendere ad un dato momento, è necessario esser sicuro di trovare un compratore, è necessario che esista un mercato, ossia che il valore correntemente si compri e si venda. Una obbligazione del Credito Fondiario d'Italia, tipo unico, troverebbe facilmente un mercato sulle piazze italiane *e anche sulle piazze straniere;* ma che volete che si faccia di sette obbligazioni ipotecarie, provenienti da sette istituzioni diverse, aventi tutte una forma differente e tutte d' una vendita difficile, perchè non offrono un vasto mercato agli scambi?

« I sette Crediti fondiari italiani, legati a case bancarie *(maisons de banque)* per le quali sono un accessorio, *vegetano tristamente*, mentre *una istituzione unitaria, centralizzata, vasta, seria, dotata di amministratori speciali, offrirebbe facilmente al paese i capitali dei quali ha bisogno*, *perchè le riuscirebbe agevole assidere il credito suo e crearsi un serio mercato.* »

A questo punto il Borie dice che l'*errore* commesso in Francia fu corretto, col creare un Istituto unico per tutto lo Stato, ed entra nei particolari dell' ordinamento del *Crédit foncier,* sicchè noi non abbiamo più ragione di seguirlo.

204. Esaminiamo adesso tutte queste opinioni.

Non possiamo fermarci su quanto vuole il Boccardo, perchè ignoriamo le ragioni per le quali egli preferisce che in Italia vi sia, *per ora,* un solo Istituto che funzioni per tutto il Regno.

In quanto al Dupuynode, egli preferiva l' unità perchè proponeva che il Credito fondiario si avvalesse in Francia dei capitali delle Casse di Risparmio, capitali che, come si sa, sono in mano dello Stato. Esaminare pertanto la sua opinione, ci farebbe entrare in una discussione lunga, e che riguarda più le condizioni speciali della Francia che la quistione teorica che veniamo studiando; ci limiteremo dunque a dire che noi

non siamo del suo avviso, nè nell'interesse del Credito fondiario nè in quello del risparmio popolare.

Wolowski vuole che i titoli ipotecari sian ridotti al livello d'una comune emissione. D'accordo nella premessa. Ma da ciò non si può trarre la conseguenza che quest' unità debba estendersi a tutto lo Stato: basta ch'essa si sviluppi entro una circoscrizione determinata, nè troppo grande, da rendere l' azione dell' Istituto scarsa alla periferia; nè troppo piccola, da impedire che le cartelle abbiano un mercato e da far diventare inutilmente gravose le spese generali.

Il valente economista fa i più grandi elogi delle Associazioni mutue della Germania; ma queste non agiscono forse entro i limiti d'una provincia? E allora perchè egli, volendo acclimatare questo tipo in Francia, propose di guastarlo?

Il Josseau non presenta nel suo libro le ragioni teoriche che gli facevano presciegliere l'unità dell'Istituto, accoppiata alla moltiplicità delle succursali. Crede che questo sarebbe stato un *sistema misto*, che avrebbe accoppiato i vantaggi dell' unità a quelli della pluralità.—A noi pare che non si sarebbe trattato di *sistema misto*, perchè l'Istituto sarebbe rimasto unico e concentrato, senza menomamente presentare i vantaggi della moltiplicità, che solo si hanno coll' esistenza di Istituti varî ed autonomi.

Passiamo adesso al Borie, che, dobbiamo dirlo a sua lode, sviluppa largamente la tesi che sostiene. Nostro malgrado non ci troviamo di accordo con lui, mentre gli siamo riconoscenti per l' amore col quale ha studiato i nostri Istituti; ma le ragioni della verità, o di quella che tale appare alla mente dello scrittore, debbono sempre venir preferite.

L'autore chiama uno *sbaglio* l' essersi in Francia scelta in principio la moltiplicità degli Istituti, e crede che questo *sbaglio* fu poi corretto. A noi pare invece che le cose siano all'inverso, e che s'era fatto bene in principio e si *sbagliò* più tardi. Preghiamo il lettore

a rileggere quel che dicemmo nella Sezione B di questo capitolo; forse, rilettolo, ci darà ragione.

Ora quali sono gli argomenti contrarii alla moltiplicità? Anzitutto la scarsezza dei prestiti fatti dagli Istituti molteplici italiani, in paragone alla massa del debito ipotecario. Ebbene questo rapporto non è favorevole alla tesi del Borie. Secondo lui, gl'Istituti italiani, su 4.500 milioni di debito ipotecario, avevano, dopo 9 anni, fatto prestiti per 150 milioni; dunque i prestiti degl'Istituti molteplici nostri rappresentavano $1/_{30}$ del debito ipotecario. Intanto il *Crédit foncier,* dopo 9 anni, aveva in tutto prestato 275 milioni.—Quant'era il debito ipotecario francese? più di 12 miliardi nel 1840 (1); ora 275 sono $1/_{43}$ di 12 miliardi;—dunque l'argomento, ce ne dispiace, prova contro il Borie, perchè da questo lato i risultamenti dati dall'Istituto unico sono peggiori.

La seconda ragione è il basso corso delle cartelle italiane (2).

Dato e non concesso che l'Istituto unico francese abbia avuto sempre il corso alla pari (3), è questo un ragionamento valido per concludere contro la moltiplicità? No, perchè allora non si spiegherebbe più come i corsi delle *molteplici* Associazioni prussiane, in tempi normali, siensi mantenuti generalmente al di sopra della pari (4).—Dunque le cause del corso basso devono cercarsi altrove che nella pluralità degli Istituti, e tutta l'argomentazione non regge più.

---

(1) Vedi la presente opera, a pag. 3. Abbiamo qui adottato le cifre del 1840, parendoci così probabile di accostarci assai al vero.

(2) Avevamo promesso che, a rendere possibile al lettore un giudizio basato sui fatti, in appendice avremmo riportato i corsi di tutti i nostri Istituti, dall'origine al 1890. Poichè non è più possibile che questo libro veda la luce prima del 1892, aggiungeremo i corsi del 1891.

(3) In nessuno degli autori, che abbiamo studiati, ci è stato possibile rinvenire il corso delle cartelle del *Crédit foncier.*

(4) Vedi pag. 182, in nota. Confronta la tabella pubblicata dal Royer, a pag. 29 della sua opera.

Noi crediamo che due sieno le cause principali di questo corso basso, che pure non è stato in Italia un fenomeno costante. Anzitutto la richiesta minore dell'offerta, che può dipendere o da poca abbondanza di capitali, o da impieghi più lucrosi offerti ai capitalisti nelle varie regioni del Regno.

L'altra causa consiste nella imposta di ricchezza mobile, che grava sulle cartelle. Data l'aliquota del 13,20 p. 100, il capitalista riceve non 5 p. %, ma 4,34. Qual meraviglia s'egli non consente a comprare questa rendita con un capitale di 100 lire, ma intende comprarla, per esempio, con un capitale di 86,80, cioè ad un corso di 434 anzichè di 500 (valore nominale)? — L'azione combinata di queste due cause spiega il fenomeno, senza che occorra ricorrere all'unicità come rimedio.—E poi un Istituto unico si troverebbe nelle identiche condizioni: generalmente i suoi corsi sarebbero sotto la pari, meno per eccezione in quei luoghi ove il capitale abbonda di più o mancano collocamenti meglio vantaggiosi.

La difficoltà, adunque, non consiste nel trovare un mercato: questo i nostri Istituti lo posseggano nelle rispettive circoscrizioni, e anche in tutto lo Stato, poichè la legge organica non vieta ad un capitalista di Milano comprare una cartella di Palermo, e viceversa; la difficoltà consiste nel rendere favorevole questo mercato: la qual cosa, poste certe condizioni generali degli scambi, è indipendente dall'unità o dalla moltiplicità (1).

---

(1) Il Roscher, l. c., pag. 888, dice: « Molti oggidì consigliano di fondere in un grandissimo Istituto centrale tutte le esistenti associazioni di credito fondiario e le banche d'ipoteca, pensando con ciò di ottenere non solo un perfetto conguaglio nel corso delle cedole di pegno delle varie località, ma eziandio di elevare il valore del corso medio, poichè la maggiore notorietà dell'Istituto centrale aumenterebbe relativamente anche la circolazione delle medesime. Al dire di Rabe, non è punto possibile di stabilire un sistema comune a tutta la Confederazione (*Inchiesta*, pag. 48).

Qui il Borie ci fa balenare la speranza che, coll'unità dell' Istituto, ci si spalancassero le porte dei mercati stranieri.—Che cosa rispondere quando l'autore non ci presenta nessuna notizia sulle cartelle fondiarie collocate all'estero dal *Crédit foncier?* Questo solo, che il credito fondiario esiste da più di un secolo in Alemagna, e ha dato frutti che tutti dicono meravigliosi, quantunque le porte dei mercati stranieri sieno rimaste chiuse alle lettere di pegno.

Ma i sette Istituti italiani *vegetano tristamente*, replica il signor Borie... Ne è egli proprio sicuro? Noi ci permettiamo di dubitarne, ed egli ne dubiterà con noi, se avrà la pazienza di seguirci in un breve parallelo tra il *Crédit foncier* e i Crediti fondiari d'Italia.

Se noi calcoliamo che i mutui sieno in Italia cominciati a 1° gennaio 1868, avremo che gl'Istituti italiani, 9 anni dopo la costituzione loro, cioè fino a tutto il 1876, avevano fatto mutui per 169 milioni; ebbene i mutui fatti dal *Crédit foncier*, pure nei primi nove anni, ossia dal 1853 al 1861, ascendevano a 275 milioni. Calcolando che il territorio italiano conti meno di 29 milioni di ettare (1), e che il francese, non essendo stato ancora privato dell'Alsazia e della Lorena, misurava 54 milioni di ettare (2); si ha che in Francia si

---

Persino i banchieri come Heymann e Mendelssohn si manifestarono avversari dell' accentramento delle Associazioni di credito (l. c., pag. 207 e 212). »

Dopo ciò Roscher avvisa che, « essendo impossibile di assoggettare tutti i terreni di un paese molto vasto ad un solo e medesimo sistema; coll'accentramento si dovrebbero verisimilmente restringere le proporzioni della concessione di prestiti sopra i fondi, nella stessa misura nella quale si fosse allargato il mercato delle cedole di pegno. »

(1) Bodio, *Sulla statistica della proprietà fondiaria*, relazione presentata alla Giunta di Statistica, e che già citammo a pag. 2.

(2) Lecouteux, l. c., tome 1er, pag. 352.

erano fatti prestiti, nel primo periodo, di 5 milioni di franchi per ogni milione di ettare, mentre in Italia i mutui erano tra i 5 ed i 6 milioni di lire per ogni milione di ettare (1).

Quindici anni dopo la sua istituzione, cioè alla fine del 1867, il *Crédit foncier* aveva prestato 844 milioni, cioè 15 milioni di franchi per ogni milione di ettare; mentre gl'Istituti molteplici d'Italia, 15 anni dopo istituiti, cioè alla fine del 1882, avevano prestato 355 milioni, ossia circa 13 milioni di lire per ogni milione di ettare.

Dopo 22 anni dalla sua fondazione, cioè alla fine del 1874, il *Crédit foncier* aveva prestato 1195 milioni, pari a 22 milioni di franchi per ogni milione di ettare; gl'Istituti italiani, la Banca Nazionale compresa, alla fine del 1889, avevan prestato 932 milioni, il che fa 32 milioni di lire per ogni milione di ettare. Che se poi si volessero dedurre dal conto i 238 milioni prestati dalla Banca Nazionale nel quadriennio 1886-89, allora resterebbe che i soli Istituti a tipo italiano avevano prestato 694 milioni, cioè circa 25 milioni di lire per ogni milione di ettare.

Dunque, mentre dopo 9 anni gl' Istituti molteplici italiani si trovarono più innanzi dell' unico Istituto francese, dopo 15 anni si trovarono invece più indietro. Ma da ciò, all'affermare ch'essi *vegetavano tristamente*, e che questo avveniva per la moltiplicità loro, ci corre, e ci corre molto.

Passati 22 anni dallo inizio delle operazioni, l'Italia supera la Francia; e la supera, anche se non si tien conto, e si dovrebbe, dei prestiti fatti dalla Banca Nazionale.

In complesso la moltiplicità degli Istituti italiani ha fatto prova migliore dell'unità dell'Istituto francese.

---

(1) Noi supponiamo, per semplicità di calcolo, che tutti gl'Istituti italiani avessero cominciato ad operare contemporaneamente: invece si sa che non è così; onde abbiamo messo il *Crédit foncier* in una posizione più favorevole.

E questi risultamenti diventano sempre peggiori pel *Crédit foncier*, se si pensa:

1° Che la Francia è più ricca dell'Italia: la maggiore ricchezza dovrebbe riflettersi su tutte le manifestazioni della vita economica; onde i nostri vicini d'oltr'Alpi dovrebbero essere assai più innanzi di noi in fatto di credito fondiario; e la loro inferiorità, se si tien conto della ricchezza rispettiva, è maggiore di quel che appare.

2° Che la moltiplicità nostra ha distribuito equamente il credito tra la proprietà fondiaria urbana e la rurale, ciò che non è avvenuto coll'accentramento dell'Istituto francese. — Esso infatti, fino al 1861, su 275 milioni, ne aveva dati 201 al dipartimento della Senna (il 73,07 p. %), 74 a tutti gli altri (il 26,93 p. %); a tutto il 1870, su 1080 milioni, 783 al dipartimento della Senna (72,50 p. %), 297 agli altri (27,50 p. %); nel 1877, sopra 1240, aveva fatto mutui nel dipartimento della Senna per 897 milioni (72,37 p. %), 343 negli altri (27,63 p. %); a 31 dicembre 1888, su 3292 milioni prestati fin dalla sua fondazione, ne aveva dati 2096 al dipartimento della Senna (63,66), 1196 (36,34) in tutti gli altri e nell'Algeria.

Ammesso, ciò che non è, che le somme date ai dipartimenti fossero state tutte accordate alle proprietà rurali e miste (1), in Italia abbiamo rapporti completamente inversi. Basta dire che alla fine del 1878, su 222 milioni, 64 appena erano stati dati alla proprietà urbana (il 28,83 p. %), 158 alla rurale e mista (il 71,17 p. %); e che, a 31 dicembre 1889, sopra 923 milioni (2), 353 erano stati dati alla proprietà urbana (il 38,24 p. %), 570 alla rurale e mista (il 61,76 p. %).

---

(1) Non è. Alla fine del 1888 il *Crédit foncier* aveva, a contare dal 1853, prestato, come s'è detto, 3.292 milioni, dei quali 2.625 (l'81 p. %), alla proprietà urbana, 667 (il 19 p. %) alla rurale ed alla mista.

(2) Sono compresi 238 milioni prestati dalla Banca Nazionale, dei quali 101 su beni urbani.

3° Che la moltiplicità degli Istituti italiani ha diviso equamente il credito così al centro come all'intiera e fino all'estrema periferia del territorio. Alla fine del 1881, per esempio, su 321 milioni di prestiti fatti sin dall'istituzione, la Sicilia aveva avuto circa 16 milioni e la Sardegna quasi 6 milioni e mezzo; potrebbe l'egregio sig. Borie dire altrettanto di quell'isola che diede i natali a Pasquale Paoli, e che le nostre sventure, le nostre colpe, e, se vogliamo, l'onore di essere stata culla d'una dinastia, hanno separata, fors'anco in cuore, dalla madre patria? potrebbe dirci altrettanto di dipartimenti come gli Alti ed i Bassi Pirenei, le Alte e le Basse Alpi, e via discorrendo (1)?

Posto tutto questo, la teoria e la pratica sconsigliano dal concentramento, e ammaestrano doversi preferire Istituzioni uniche, ma decentrate, cioè funzionanti ciascuna entro quei precisi limiti che valgono a farla vivere. E al quesito si può rispondere: *Scelto un determinato sistema, non può ammettersi che una sola Istituzione funzioni in tutto lo Stato, ma deve ammettersi che più Istituti funzionino, ciascuno entro una periferia determinata.*

Gl'Italiani, che sull'altare della patria hanno fatto olocausto d'un passato ricco di splendide tradizioni lo-

---

(1) Sotto la direzione dei signori Léon Say e Joseph Chailley, la ditta Guillaumin et C.ie ha pubblicato un *Nouveau dictionnaire d'Économie Politique,* al quale auguriamo la diffusione del noto *Dictionnaire*, che nel corso di questo lavoro abbiamo citato più volte. È ricco di articoli pregevoli, ma avremmo desiderato che i signori Guyot e Magnè avessero lavorato di più in quello riguardante il credito fondiario.

L'erudizione vi è scarsa; manca la critica: basta dire che tutto il giudizio sul *Crédit foncier* si riduce a queste parole: « Aujourd'hui, le Crédit foncier de France, tel que l'organise la législation en vigueur, se résume dans une grande société anonyme dont les services ont été considérables et qui est appelée à en rendre encore de nouveau. »

cali, se per la necessità di dare allo Stato forza e coesione han preferito la forma unitaria di governo, noi crediamo che non accetteranno mai che tutta la vita della nazione si condensi morbosamente al centro; e ciò molto meno accetteranno in fatto di credito fondiario, quando la scienza e l'esperienza dimostrano inaccettabile, sotto tutti gli aspetti, il sistema dell'accentramento e dell'unità.

CAPITOLO VIII.

Obbiezioni contro la creazione di speciali istituti di credito fondiario.—Risposte.

205. Obbiezione ricavata dall'essere l'ordinamento speciale del credito fondiario anche propugnato dai Socialisti. Risposta. — 206. Come la gravezza del debito ipotecario non provi che tale ordinamento speciale sia inopportuno. — 207. Se il possidente paga un interesse uguale a quello pagato dalle altre industrie, appunto perciò tale ordinamento è utilissimo. — 208. Gl'Istituti di credito fondiario sono dovunque attuabili. — 209. Gli ostacoli legislativi sono un motivo per creare questi Istituti. — 210. Le Istituzioni di credito fondiario non mobilizzano il suolo.—211. Com'esse non aumentino le espropriazioni. — 212. Come non facilitino la dissipazione. — 213. L'esistenza di titoli del debito pubblico e di buoni valori commerciali non nuoce alla circolazione delle lettere di pegno.—214. Queste non nocciono ai titoli del debito pubblico ed a quelli commerciali. — 215. Se anche i capitali non si potranno che in parte impiegare a pro dell'agricoltura, il credito fondiario non cessa di essere ottima cosa; nè può combattersi col fatto dell'istruzione agraria poco diffusa. — 216. Il credito fondiario non favorisce lo sminuzzamento del suolo.

205. Contro la creazione di speciali Istituti di credito fondiario, si son fatte non poche obiezioni, delle quali talune si ripetono tuttavia, anche in quei paesi dove quegl'Istituti esistono da un pezzo; la maggior parte oramai non si sentono più ripetere. Noi però crediamo opportuno riprodurre le principali, ed esporne la confutazione, perchè quelle che tuttavia si fanno

giova sempre combattere, e la polemica sulle altre ha interesse storico non piccolo.

La prima obbiezione è questa: *Un ordinamento speciale del credito fondiario è una innovazione promossa dalla scuola socialistica, e quindi per ciò solo oltremodo pericolosa.*

Si è detto, di risposta, che, dato e non concesso che quest'affermazione, la quale crediamo infondata, sia vera, poichè un ordinamento apposito del credito fondiario è indispensabile a rendere questo agevole al possidente e conveniente al capitalista; i Socialisti difendono una buona causa, e le Istituzioni speciali di credito fondiario vanno promosse, tanto perchè cosa buona in sè, quanto perchè il Socialismo si combatte meglio nei suoi errori, quando si è fatto tesoro delle verità ch'esso potesse presentare.

206. Ecco una seconda obbiezione: *L'enormità del debito ipotecario non è motivo bastevole per introdurre innovazioni nel sistema del credito fondiario, dacchè anzi puossi considerare questa importanza medesima del debito qual prova di credito, e quindi di prosperità.*

A tale difficoltà abbiamo anticipatamente risposto nei primi cinque Capitoli di questo lavoro, e massime nel primo; crediamo quindi inutile di ripetere ciò che in quei luoghi dicemmo.

207. Si è fatta eziandio questa obbiezione: *Il saggio dell'interesse, in un colle spese pagate dal proprietario di stabili, non è in media più elevato di quello che pagano i negozianti e gl'industriali, i quali, per ottenere capitali, pagano talvolta il 7 e l' 8 p. %, commissione compresa.*

Se ciò fosse, questo sarebbe il migliore argomento per dimostrare la necessità della creazione di speciali Istituzioni di credito fondiario; poichè, se questo saggio non riesce pesante alle industrie manifatturiere e commerciali, riesce pesantissimo al possidente, il quale, come abbiam dimostrato, ricava un interesse attivo inferiore a quello che in dette industrie si ottiene. Senza

contare che, come osserva il signor Chegaray, il proprietario di stabili liberi dovrebbe, a parità di circostanze, pagare un interesse minore del negoziante più accreditato, perchè il pegno ipotecario è incontrastabilmente il migliore di tutti, sia in se stesso, sia nell'opinione dei capitalisti mutuanti (1); che se diversamente avviene, ciò deriva dagli ostacoli intrinseci ed estrinseci alla possidenza stabile ed alle tendenze dei capitalisti, ostacoli che si possono eliminare soltanto coll'intervento dello Stato, la cui mercè può ottenersi che la legislazione sia migliorata, e siano creati Istituti intermediari tra capitalisti e proprietari, cosicchè vengano facilitati gl'imprestiti a buone condizioni.

208. È stato detto altresì: *Le Istituzioni di credito fondiario, nate in paesi di latifondi e di grande coltura, e stabilite nell'esclusivo interesse dell'aristocrazia, non si piegano alle esigenze nè della moderna costituzione della proprietà, nè dei principii democratici che informano i nostri Codici.*

L'obiezione starebbe, quando una ragione tecnica avesse, nell'origine delle Associazioni territoriali, escluso le piccole proprietà; quando fosse carattere essenziale di queste Istituzioni il concentrare la proprietà nelle famiglie nobili; quando fosse una necessità del meccanismo delle operazioni loro il mantenere *elevatissimo il mininum* dei prestiti. Ora pare che invece le Associazioni germaniche avessero avuto in principio un carattere aristocratico per considerazioni politiche; del resto questo carattere non si è mantenuto fermo, ed il fatto prova ch'esso non è intrinseco agl'Istituti di credito fondiario, i quali basano sur un meccanismo che si può fare giovare a tutte le classi di possidenti: ad una con-

(1) *Rapport présenté dans la séance du* 29 *avril* 1851, *fait au nom de la commission de la réforme hypothecaire*, citato dal Salmaur, *Dell' ordinamento del credito fondiario negli Stati Sardi*, p. 242.

dizione però, che sia assicurato il credito dell'Istituto in caso di espropriazione.—Se per questa necessità il *mininum* si deve tenere piuttosto alto che basso, la colpa è delle cattive leggi, non mai del credito fondiario organizzato.

209. Giova riprodurre quest'altra difficoltà: *Osta la vigente legislazione allo stabilimento d'Istituzioni speciali di credito fondiario.*

Ma appunto per questo occorre l'intervento dello Stato, sia per migliorare, fin dove i tempi consentano, la legislazione; sia per creare Istituti speciali, munendoli di diritti eccezionali, a guisa di riforme anticipate per certi scopi particolari, salvo a generalizzare più tardi questi privilegi, facendoli diventare di diritto comune.

210. Sorprende poi siasi affermato che *le Istituzioni di credito fondiario mobilizzano il suolo.*

Questi Istituti nacquero in paesi ove il feudalismo tuttora imperava, e là, come tutti ammettono, valsero a rendere più solida la condizione dei proprietari: sicchè non poteva nascere un meccanismo finanziario che avesse reso possibile una mobilizzazione, la quale d'altronde è irrealizzabile; e poi l'esperienza prova che per risultamento si ottenne il contrario della mobilizzione.

Questa falsa opinione è nata dal confondere i sistemi d'intervento dello Stato mediante la creazione di un agente intermediario privilegiato tra capitalisti e possidenti, coi sistemi d'intervento dello Stato, intesi ad ottenere la cosiddetta mobilizazzione del suolo. — Tolto l'equivoco, l'obiezione cade da sè.

211. Si fece e si fa una obbiezione, che ci pare non trascurabile, ed è la seguente: *Le Istituzioni di credito fondiario rendono indispensabili e soverchiamente numerose le espropriazioni forzate.*

Anzi tratto partiamo dai fatti.

Le espropriazioni sono conseguenza del difetto di pagamento delle quote da parte dei debitori; or noi crediamo che questa mancanza ai proprii impegni sia

molto estesa, sebbene ci è possibile presentare scarsi dati, perchè, a quel che sappiamo, questo punto interessantissimo è poco studiato.

Vi sono sintomi che fanno credere che da questa piaga non vada esente la Germania; così, nella esposizione che precede il conto della *Banca dell'unione bavarese*, si leggono queste tetre parole: « I mutuatarii, che si vedono nella impossibilità di far fronte agl'impegni contratti, dànno pruova di tal malafede, che la Direzione non può tacerne all'assemblea generale. Questi debitori, il numero dei quali aumenta considerabilmente, dopo il 1880, nelle classi rurali, devastano gl'immobili ipotecati, prima di abbandonarli del tutto; onde la Banca, al momento delle procedure, si trova in presenza d'un pegno deteriorato, la cui realizzazione cuopre appena le spese di procedura. I contadini, che agiscono a questo modo, operano non solamente colla connivenza dei vicini loro, ma eziandio trovano in questi complici devotissimi (1) ».

Alla fine del 1888 le semestralità arretrate ascendevano, pel *Crédit foncier de France*, a fr. 24.415.478,90.

Nè più fortunata era la condizione degl' Istituti italiani. Ai 31 di dicembre 1889 si avevano per essi i seguenti arretri:

1. Banco di Napoli.	L.	7.726.499,51
2. Cassa di Risparmio di Milano .	»	4.525.541,21
3. Opere Pie di S. Paolo di Torino .	»	2.479.027,84
4. Banco di Sicilia.	»	793.329,29
5. Monte dei Paschi di Siena . .	»	643.017,42
6. Banco di Santo Spirito di Roma.	»	429.557,46
7. Cassa di Risparmio di Bologna.	»	281,049,68
Sommano	L.	16.878.022,41
8. Banca Nazionale	»	8.339.163,29
Totale	L.	25.217.185,70 (2)

(1) Jousseau, *Traité*, 3me édition, tome 2d, pag. 281.

(2) I dati parziali sono tolti dal *Bollettino di notizie sul credito e la previdenza*, anno VIII, 1890, n. 2.

Non abbiamo dati sulle espropriazioni eseguite dal *Crédit foncier*, anche in un solo anno: sappiamo però ch'esso è costretto a tenere per sè gl'immobili espropriati che non riesce a vendere: e che, detraendo dagl'immobili posseduti, quelli alienati, esso, alla fine del 1888, possedeva beni stabili per fr. 16.428.232,22.

Per ciò che riguarda i nostri Istituti, potremmo spigolare qua e là nei singoli resoconti, ma senza riuscire a presentare ai lettori un quadro delle espropriazioni da essi eseguite (1).

In fondo è innegabile che le espropriazioni si fanno, e non sono poche; resta a vedere quale sia il loro significato.

Che per propria indole gl'Istituti di credito fondiario tendano necessariamente ad espropriare, e su larga scala, le proprietà alle quali hanno steso la mano aiutatrice, ci pare una vera contraddizione nei termini. La espropriazione pertanto, se avviene, avviene in forza di un bisogno d'ordine superiore, quello di rimborsarsi della annualità che il mutuatario non avesse pagate. Il privato può usare misericordia, l'Istituto intermediario non può nè deve. L'espropriazione, adunque, non risulta dall'indole dell'Istituto, ma dal mancato adempimento dei patti da parte di uno dei contraenti. Anzi è nell'indole del mutuo privato l'espropriazione, perchè si obbliga il proprietario a pagare tutto ad una volta; e questa tendenza è soltanto mitigata dalla possibilità del rinnovo o dalla longanimità del creditore.

Non potendosi rinvenire nell'essenza degli Istituti di credito fondiario la causa delle espropriazioni, bisogna trovarla fuori di quella, ossia nelle illusioni che concepisce chi vi ricorre, e per le quali chiede al credito ciò che esso non può nè potrà dare mai, o nella prodigalità insana del mutuatario stesso, ovvero in un

(1) Ai privati, lo ripetiamo, certe ricerche statistiche riescono difficilissime.

esquilibrio tra l'attivo ed il passivo, derivante da una delle tante calamità che affliggono l'agricoltura (1). A queste cause può aggiungersi qualche difetto dell'ordinamento dell'Istituzione. Noi ce ne occuperemo in appresso, per valutarne l'importanza, e per esaminare se può correggersi.

In quanto alla seconda parte, per giudicare se gl'Istituti di credito fondiario rendono *soverchiamente numerose* le espropriazioni forzate, occorrerebbe un lavoro comparativo tra le espropriazioni che avvengono nei mutui privati e quelle eseguite dagli Istituti di credito fondiario.—Aspettiamo che questo lavoro sia fatto per vedere che importanza abbia l'obiezione; per ora non occorre immorarvi, perchè essa è al semplice grado di asserzione gratuita.

212. Ecco un'obiezione che tutt'ora si ripete: *La fondazione d'Istituzioni aventi per iscopo di facilitare i prestiti sopra ipoteca, apre la via alla dissipazione.*

A questo asserto dovrebbe precedere la prova, che la via alla dissipazione sia preclusa al dissipatore prima che nel paese si fondi un Istituto di credito fondiario.— Questa prova non si potrà dare da veruno, perchè il dissipatore, se non trova la via, se la fa. — Quanti e quanti mutui privati non hanno per causa il bisogno che provano taluni di spendere e spandere, senza limitare le proprie spese entro i confini del reddito netto che ricavano dai loro possessi? Che ci si può fare? Diceva la buon'anima di Silvio Pellico che, « anche dall'avere gli uomini braccia e gambe nascono inconvenienti

---

(1) Nella Relazione dei signori Morana, Branca e Mirone, da noi più volte citata, leggiamo, a pag. 17: « È pur vero dolorosamente che quasi tutte le amministrazioni esercenti questo ramo di credito sono afflitte dalla piaga degli arretrati, e la ragione sta nel fatto che la proprietà fondiaria, esquilibrata una volta, o da un debito o da un mancato ricolto o da una sensibile caduta di prezzi, non trova poi che molto difficilmente i mezzi a risorgere. »

di pugni e di calci »; se, per evitare gl'inconvenienti, vogliamo sopprimere ciò che può produrli, in questo caso dovremmo distruggere molte cose, fors' anco l' uomo stesso.

Osservava bene il sig. Chegaray che quest' obbiezione, presa in modo assoluto, avrebbe per conseguenza assurda una legislazione sistematicamente ostile ad ogni facilità di credito immobiliare (1); ed il Wolowski s'esprimeva con parole anche più energiche: « Voi temete il danno che può venire dal facilitare i prestiti alla proprietà fondiaria. In questo caso occorrerebbe esser logici, e chiudere il registro delle ipoteche (2). »

213. Si osservò inoltre: *Se le lettere di pegno emesse dalle Istituzioni di credito fondiario del nord dell'Europa si accreditarono facilmente, e giunsero tosto a superare la pari, e si mantennero costantemente in favore, egli è perchè esse non furono emesse in concorrenza di rendite sullo Stato, ovvero di buoni ed accreditati valori commerciali.*

Questa obiezione, secondo il signor Chegaray, si basa sopra un gravissimo errore di fatto.

« L'Austria ha un debito pubblico di 830 milioni di fiorini, somma eguale a cinque volte almeno il reddito annuale di questo impero. E ciò non impedisce pur tuttavia la cassa di credito della Gallizia di procedere prosperamente.

« Il debito pubblico della Prussia, quantunque relativamente moderato, è tuttavia di 600 milioni di franchi, somma eguale a tre volte il suo reddito. Eppure l'ammontare delle lettere di pegno emesse dalle

---

(1) *Rapport* ecc., citato dal Salmour, *Dell' ordinamento* ecc., pag. 256.

(2) Articolo *Crédit foncier*. Si potrebbe aggiungere che spesso le operazioni di sconto simulano credito alle industrie, mentre di fatto servono a fornire ai ricchi i mezzi d' impoverirsi. Penseremo per questo a sopprimere le Banche di credito ordinario?

varie sue associazioni territoriali, dietro i computi del Josseau, ascende a 368 milioni di franchi.

« La Baviera ha un debito di 260 milioni di franchi, somma uguale a tre anni di reddito; e nondimeno 30 milioni di lettere di pegno vi sono in circolazione.

« Nel Wurtemberg, con un debito di 70 milioni, circolano 12 milioni di lettere di pegno.

« E così dicasi di vari altri Stati della Germania, dove o più o meno havvi un debito pubblico, esistono vie ferrate ed azioni commerciali, e pur nullameno le lettere di pegno circolano e sono ricercate (1). »

Questo, che fu detto quarant'anni addietro, è vero oggi com'era vero allora.

214. *L'emissione delle cartelle fondiarie avrà un effetto funesto sopra i fondi pubblici e sopra gli altri valori meno solidi delle lettere di pegno, segnatamente in tempi di crisi:* ecco quanto fu ancora detto contro la fondazione di speciali Istituti di credito fondiario.

Questa obiezione è diametralmente opposta alla precedente, ed entrambe si elidono. Noi potremmo del resto combattere quella di cui trattiamo con argomenti di natura teorica, e citare autorità che avrebbero un gran peso nella quistione, sì da escludere i timori concepiti; ma, non ne valendo oramai la pena, preferiamo di fare una semplice osservazione di ordine pratico, ed è che nel fatto questi timori non si sono verificati giammai; dunque è ozioso andar fantasticando pericoli che non esistono.

Confessiamo che uno dei sistemi, che abbiamo esaminati, quello del Wolowski, potrebbe nuocere, se attuato, al credito pubblico; ma nulla c'è nell'orizzonte che accenni alla probabilità che questo sistema si attui.

215. E non abbiamo finito; perocchè giova anche ora confutare la seguente obiezione: *I capitali sommi-*

(1) Siffatta citazione è presa dal Salmour. V. *Dell'ordinamento* ecc., p. 259.

nistrati dalle Instituzioni di credito fondiario non s'impiegheranno in miglioramenti agrarii, sia perchè costa che soltanto una minima parte dell'enorme debito ipotecario esistente ricevette questa destinazione, sia perchè osta a siffatto impiego il difetto di appropriata istruzione nei nostri agricoltori.

L'obiezione è molto grave, ma riguarda, non già il credito fondiario, sibbene i risultamenti che dà o può dare. Anche ammesso infatti che i mutui non s'impieghino che in minima parte a favore dei miglioramenti agrarii, il credito fondiario sarà una cosa cattiva per questo? Il credito fondiario è uno strumento; or noi non possiamo escluderlo perchè non tutti ne cavano, o possono cavarne, il profitto che desideriamo, ma dobbiamo accettarlo pel bene che può fare. Che se di esso non si avvarranno, o non potranno avvalersi, tutti a vantaggio diretto dell'agricoltura, ma molti se ne serviranno alla conversione di debiti ipotecarii ordinarii, non sarà questo sempre un bene?

Del resto uno studio a fare c'è sui risultamenti che il credito fondiario dà o può dare; noi non vogliamo sfuggire siffatta difficoltà, ma vogliamo risolutamente affrontarla: questo però faremo in luogo opportuno.

Non ci fa impressione poi il difetto di appropriata istruzione agraria nei nostri agricoltori. Già questo difetto ci pare esagerato, e poi l'agricoltore pratico dà spesso dei punti all'agronomo di tavolino, ed abbiamo assistito a grandiose e proficue trasformazioni agrarie, eseguite da proprietari o fittaiuoli che mai avevano aperto un libro di agronomia. Del resto non neghiamo che creare buoni agricoltori, ossia buoni proprietari agronomi e buoni fittaiuoli, sia cosa ottima; ma nessuno impedisce che Governo, Provincie, Comuni a questo fine si adoperino.

Questo lato pertanto dell'obbiezione è debolissimo. — E dato che fosse forte, non è ammissibile che si combatta così il credito fondiario, o che, a dir meglio, si pretenda diffondere prima l'istruzione agraria. Le Ban-

che per l'industria e pel commercio nacquero prima dell'istruzione industriale e commerciale; bastò che esistesse il fatto dell'industria e del commercio. Sarebbe strano adottare per l'agricoltura criterio diverso.

216. L'ultima obiezione si può formulare così: ***Lo stabilimento delle Instituzioni di credito fondiario favorirà la passione dominante degli abitanti delle campagne di diventare proprietarii, e quindi condurrà all'accrescimento del debito ipotecario e ad una soverchia e nociva divisione del suolo*** (1).

Questa difficoltà non è meno grave della precedente, molto più che ha da parte sua scrittori di polso.

L'illustre Passy scriveva infatti: « Se vi sono molti proprietari oberati, ciò non viene da difetto di facilità ad effettuare gl'imprestiti; viene da tutt'altra cagione. Le popolazioni non acquistano che lentamente i lumi di cui le nuove condizioni domandino l' applicazione, In Francia, colla libertà delle transazioni in materia territoriale, non sono ancora sòrte quanto occorrerebbe le idee, le abitudini, i costumi che si richiedano per bene usarne; ed un sentimento onorevole nel suo principio, ma pernicioso quando va all'eccesso, l'amore alla proprietà, è divenuto una vera passione. Ciascuno nelle campagne vuol possedere qualche cosa, ad ogni costo; il contadino soprattutto compra a qualunque prezzo, illudendosi sui mezzi di pagamento possibili in avve-

---

(1) Il Salmour, nel capitolo V della sua opera *Dell'ordinamento del credito fondiario negli Stati Sardi*, ebbe la pazienza di raccogliere e di confutare le principali obiezioni contro la fondazione degl' Istituti di credito fondiario. Siccome la raccolta ci parve quasi compiuta, e la confutazione, in generale, fatta assai bene, così preferimmo, in massima, di riportare, con leggiere modificazioni, le difficoltà messe innanzi, e da lui raccolte e formulate, e di riprodurre in breve ciò che scrisse, di risposta, l'egregio autore: salvo, dove ci parve il caso, a fare osservazioni per conto nostro, o a presentare risposte corrispondenti a quanto innanzi abbiamo scritto in questo libro, od a fare le nostre riserve,

nire; e, non ostante l'infaticabile attività del suo lavoro, troppo spesso soccombe in una lotta temerariamente impegnata. È questa la causa precipua dei debiti che gravitano sulla proprietà. Gli uni prendono la terra a condizioni alle quali solo un caso felice potrebbe metterli in grado di soddisfare; gli altri si ricusano a disfarsi, quando sieno ancora a tempo, dei piccoli fondi, la cui vendita sarebbe una liberazione per essi; e dal momento in cui il reddito ipotecabile trovisi esaurito, cominciano gl'imprestiti usurai.

« A questo male grave, profondo, spaventevole, non havvi sostanzialmente che un solo rimedio efficace, ed è quello che il tempo porta a lungo andare, cioè l'esperienza, i cui frutti, a misura che si producono, non mancano d'illuminare le menti, mutarne e rettificarne le opinioni, ed indicare a tutti le opportune regole di condotta, osservate con una cura tanto maggiore, quanto maggiore è il biasimo che va unito alla loro infrazione.

« Ebbene! invece di secondare la pronta formazione dei sentimenti di previdenza e circospezione, necessarii alle popolazioni rurali, *gli istituti che volessero render loro meno oneroso l'imprestito, maggiormente ecciterebbero una passione, il cui ardore è causa di tante delusioni.* In Germania i contadini sono indebitati più che in Francia; e, senza dubbio, *una fra le cause di ciò consiste nelle istituzioni dette di credito fondiario.* Uomini che, prima di avere accumulato risparmi, non avrebbero secondato il loro desiderio di possedere il campo che bramavano, non han dubitato di secondarlo tostochè è stato loro possibile d'ottenere i mezzi di eseguire un primo pagamento. Che cosa è accaduto? La concorrenza dei compratori, sciolta da uno tra i principali suoi freni, divenne più attiva. ed *i prezzi si sono accresciuti proporzionatamente all'alleviamento dei carichi.* Così il beneficio promesso dal concorso dello Stato, è sparito per coloro medesimi che si volevano agevolare. Si è loro prestato del danaro a miglior patto, ed essi

han comperato più caro; ed il prodotto delle terre acquistate non è riuscito più sufficiente di prima per operare la loro liberazione. Le cose non andrebbero diversamente in Francia. L'ambizione della proprietà territoriale qui è viva; e *sarebbe tanto più eccitata, quanto più illusioni le si offrissero;* e la condizione dei piccoli proprietari, lungi dal migliorarsi, finirebbe per essere peggiore (1) ».

Il Boccardo poi, che, come ognuno sa, è tanto amico degl'Istituti di credito fondiario, soggiunge: « L'indole e le tradizioni del popolo italiano lo inclinano potentemente a desiderare il possesso della terra. Come il Francese, e forse più gagliardamente ancora di questo, l'Italiano vede nella possidenza stabile il mezzo più sicuro d'indipendenza e di ciò che Romagnosi così bene chiamava il *valor civile*. Coronamento di una vita laboriosa nell'industria, nelle professioni liberali, nella navigazione, l'acquisto di un piccolo podere è il più caro voto del cittadino. Vedete i nostri Liguri, reduci dalla Plata o dal Pacifico, dopo venti o trent'anni di stenti e di sudori, impiegare tutto il peculio faticosamente raccolto al di là dei mari, nel comprare qualche ettaro delle pendici appenniniche, sulle quali più che dell'agricoltura fanno della scoltura, costringendo lo scoglio a diventare terra vegetale.

« Questa smania del possesso fondiario ha, insieme al suo lato buono, conseguenze assai perniciose. *Disputata a brandelli la terra si sminuzza e si polverizza in frazioni, sulle quali mancano le condizioni materiali di una buona coltivazione.* Intanto il valore del suolo si alza a dismisura e la rendita (2) esinanisce.

« Sotto questo rispetto, *le facilitazioni del credito*

---

(1) Articolo *Agriculture*, più volte citato.

(2) Questa parola è presa nel suo senso volgare, non in quello tecnico dell'Economia Politica.

fondiario, scompagnate da quelle del credito agricolo (1), *possono anche cessare di essere desiderabili*, e convertirsi in un vero e serio danno. Imperocchè il piccolo proprietario, a cui è agevolato col mutuo del banco fondiario l'acquisto del fondo, si trova poi a possedere uno strumento del quale non può servirsi. La condizione di possidente, da lui poc'anzi ambita con tanto ardore, non gli procura che delusioni ed angustie, dalle quali non sa districarsi. Egli non è proprietario che per l'esattore; non lo è punto pel mercato della produzione. Ha della possidenza tutti i pesi, nessuno dei vantaggi (2) ».

Dopo questa esposizione coscenziosa, dobbiamo dichiarare che le ragioni del Passy e del Boccardo non ci persuadono. In due modi si potrebbe, se non erriamo, fare acquisto d'una proprietà nuova, giovandosi del credito fondiario: il primo dando in ipoteca un immobile collo scopo di comprarne un altro mediante la somma ricavata dal mutuo; il secondo acquistando uno stabile senza sborsare danaro o pagando un acconto, e dando contemporaneamente il fondo in ipoteca al venditore, col patto di rimborsare il resto o la totalità del debito in un determinato termine, entro il quale si può fare il mutuo col credito fondiario, a condizione di rimborsare il creditore precedente, affinchè l'ipoteca dell'Istituto diventi prima.

Ora il primo modo giova a fare accrescere la proprietà a chi già ne ha una, non a far diventare proprietario chi non lo è; e se non sempre può considerarsi come una speculazione savia, certo, anzichè concorrere allo sminuzzamento della proprietà, concorre

---

(1) Sui risultamenti, in gran parte negativi, dati generalmente dal credito agrario, consulta l'importante libro del Poma, *La nuova legge sul credito agrario nei suoi principii e nei suoi risultati.* Palermo—Torino, Clausen, 1891.

(2) *Sul riordinamento delle banche in Italia,* p. 240.

a concentrarla. Dunque l'acquisto di una proprietà nuova mediante ipoteca della vecchia, nè favorisce la passione inconsiderata di *diventare proprietario*, nè conduce ad *una qualunque divisione del suolo.*

Passiamo al secondo modo.

Non si dimentichi che il credito fondiario concede prestiti fino alla metà del valore dell'immobile, e che gl'Istituti spesso, per maggior cautela, non tengono conto di quel valore che è soggetto a facile deperimento, sicchè non di rado il mutuo non rappresenta che $^2/_5$ del valore reale presente del fondo. Ora ci pare assurdo che si possa, con una metà o $^2/_5$ del valore di un fondo, comprare tutto il fondo; ammenochè il compratore non possegga e paghi in danaro suonante l'altra metà o gli altri $^3/_5$.

Si dirà che nel primo caso il venditore si contenta di avere una parte del valore appena effettuato dal compratore il mutuo col credito fondiario, e ha la dabbenaggine di consentire che la sua ipoteca sia messa in seconda linea, e di aspettare che il nuovo possessore, col tempo, sia in grado di completare il prezzo di acquisto. Ma qui corrono subito alla mente due osservazioni: la prima che se operazioni di questa fatta possono condurre ad un soverchio sminuzzamento del suolo, esse non sono indice di concorrenza di compratori, ma di assenza, sicchè il venditore, stretto dal bisogno, subisce le condizioni che può presentargli l'unico offerente; la seconda che, ammessa la concorrenza, raramente può avvenire che il credito fondiario serva di strumento ad acquisti di questa forma, i quali realmente sono nocivi al compratore, al venditore e alla pubblica economia.—E per questi casi rarissimi si può condannare all'ostracismo una istituzione? Non ci pare. E di questo avviso ha dovuto essere il Passy, se no non avrebbe scritto nello stesso luogo essere desiderabile che alcune istituzioni, saggiamente concepite, pongano la proprietà territoriale in grado di godere di tutte le facilità d'imprestito, che possono venire dalla superiorità delle guarentigie ch' essa offre agl' imprestatori.

CAPITOLO IX.

CONCORRENZA DEI CAPITALI VERSO LA TERRA PER VIRTÙ DEGLI ISTITUTI DI CREDITO FONDIARIO.

217. Da quali fenomeni si può argomentare che il credito fondiario determini una concorrenza dei capitali verso la terra. 218. Prove statistiche e prove morali.—219. Le prove statistiche di questa concorrenza mancano o ci sono ignote.—220 Ci dobbiamo contentare delle prove morali. Classi di persone i cui capitali dall'ordinamento del credito fondiario dovrebbero essere attirati verso l'impiego in cartelle.—221. Se i capitali di persone, che attualmente fanno mutui sopra ipoteca, possono dai vantaggi che offre quell'ordinamento essere attirati verso siffatto impiego, questa tendenza è combattuta dal lucro maggiore che dànno i mutui ordinari.—222. I capitali di persone agiate, le quali attualmente rifuggono da mutui ipotecari, possono impiegarsi in lettere di pegno quando queste offrono tornaconto maggiore.—223. Quelli degl'interdetti, dei minori ecc, possono cercare quest' impiego se la legge il consente e il tornaconto non manca.--224. I piccoli capitali possono essere impiegati in cartelle quando si tratta di somme non minori di L. 500. — 225. Un po' di disaccordo tra noi e l'Allocchio circa la facoltà che hanno gl'Istituti italiani di emettere spezzati di cartelle.

217. Pare a noi che il credito fondiario possa influire sulla concorrenza dei capitali verso la terra, d'un modo solo, cioè attirando capitali in quantità tale, da poter prestare ai proprietari più di quanto prima prestavano i privati mutuanti, ovvero da poter mutuare somme le quali, unite a quelle che continuano a prestare i mutuanti privati, superino, e di gran lunga, il credito totale che prima ricevevano i proprietari.

Ora di fatto avviene così? — È probabile che av-

venga, e molti lo affermano; ma, per dire che accade proprio così, occorrerebbero prove.

218. L'Economia Politica, nell' esporre i risultamenti di un determinato istituto economico, non ha che due categorie di prove: le une di ordine statistico, mediante le quali si presenta una somma di fatti realmente accaduti, che, connessi colla teorica per ragion di effetto che si lega a causa, dimostrano la tési; le altre di ordine morale, tendenti a studiare quale determinazione devono produrre, o è probabile che producano, nell'umana volontà motivi prefiniti, sicchè, dati i motivi, si può affermare ch'essi producano quelle date determinazioni, e quindi, come effetto, quei fatti economici.

219. In quanto alle pruove della prima categoria, le statistiche, a dir vero ci mancano, ovvero noi non le conosciamo; dacchè non abbiamo cognizione che altri statisticamente abbia provato che gl'Istituti di credito fondiario abbiano accresciuta la massa di capitali che anteriormente s'impiegavano in mutui ipotecari, abbiano prodotta una vera corrente di credito a favore della possidenza stabile. Confessiamo altresì che abbiamo fatto ogni sforzo per raccogliere noi queste prove statistiche; ma non siamo riusciti, ora perchè i fatti non ci pareva che proprio dimostrassero la tési, ora perchè gli elementi ci mancavano, ora perchè la indagine era troppo grave pei nostri òmeri.

220. Posto tutto questo, ci dobbiamo contentare delle prove di ordine morale, o, se meglio piace che ci esprimiamo così, delle prove puramente psicologiche.

A chi ci ha seguito fin qui due cose han dovuto splendere in modo chiaro nella mente: la prima consistente nella grande sicurezza, l'altra nelle non poche agevolezze che offrono ai capitalisti le cartelle fondiarie: sicurezza per la quale il *rischio* del collocamento dei capitali in mutui ipotecari può ben dirsi eliminato; agevolezze, mediante le quali i titoli del credito possono facilmente circolare, riunirsi, frazionarsi, mutarsi

in denaro. A questa eliminazione del *rischio* e a queste facilitazioni riduconsi tutte le prove di ordine morale; dappoichè la sicurezza e le agevolezze offerte dagl'impieghi in cartelle dovrebbero fare affluire a comprare lettere di pegno i capitali: *a*) di persone agiate, che attualmente fanno mutui ipotecari; *b*) di persone agiate, che attualmente rifuggono dal prestare sopra ipoteca; *c*) di coloro che hanno obbligo d'impiegare solidamente i fondi mobiliari degl'interdetti, dei minori, delle donne maritate e via dicendo; *d*) di coloro che possono fare piccoli risparmi.

221. Cominciamo dai capitali della prima classe. cioè da quelli appartenenti a persone agiate, le quali attualmente fanno prestiti su ipoteche.

Dice benissimo in proposito il Wolowski: « Oggi chi presta sopra ipoteca è costretto a studiare accuratamente la situazione del mutuatario, al quale ei confida i capitali suoi, ad esaminare la qualità naturale e legale dei fondi dati in pegno. Fortunato lui se l'esame più attento, più minuzioso gli dà una completa certezza, e s'ei non corre il *rischio* di vedere il suo pegno distrutto dall' esercizio di diritti che non potè conoscere (1)! »

« La ragione elevata dell'interesse che percepisce il capitalista compensa attualmente i pericoli e gl'imbarazzi di questo genere d'impiego. Il possessore d'un titolo ipotecario non può nè esser certo del pagamento regolare degli interessi, nè contare sul rimborso dei capitali al termine indicato. Le complicazioni della procedura minacciano la sicurezza del pegno e allontanano il momento della liberazione. Se chi possiede un credito ipotecario vuol negoziarlo, le difficoltà non sono men gravi, imperciocchè esso non può venir frazionato, e somiglia ad una verga d'oro che non può trasformarsi in moneta. L'ordinamento del credito fon-

(1) Art. *Crédit foncier*.

diario, tal quale noi lo concepiamo, trasformerebbe il *contratto ipotecario* in *titolo circolante*, realizzabile a piacimento, diviso in cartelle facilmente negoziabili, esattamente come i titoli di rendita sullo Stato (1) ».

« Mediante l' ordinamento del credito fondiario, il creditore non conosce se non la cassa dell'istituto, che gli ha consegnato, in luogo d'un contratto ipotecario d'una realizzazione difficile ed onerosa, un vero certificato di rendita territoriale, dotato d'un interesse regolarmente servito, e assicurato d' un rimborso alla pari, con la probabilità di considerevoli premi (2). Questo valore novello, adunque, riunisce tutti i vantaggi dei diversi generi d'impiego offerti ai capitali (3) ». « E comecchè la solidità di siffatto impiego è completa, esso permette di completamente sopprimere il *premio del rischio corso*, questo elemento essenziale, e sovente considerevole, dell' affitto dei capitali (4). » « Vi son pochi creditori ipotecari che non consentirebbero a subire una riduzione sull' interesse dei titoli loro, per ottenere in cambio *cartelle di credito fondiario* (5) ».

Tutto ciò ne pare incontestabile; ma le pruove psicologiche han questo difetto, ch' esse non tengono qualche volta conto di altri motivi, che pure possono determinare la volontà. E qui siamo nel caso, dappoichè non crediamo che tutti i creditori ipotecari, pochi eccettuati, si affretterebbero, se potessero, a mutare i titoli loro in cartelle fondiarie; ed il perchè è chiaro: nei mutui ordinari si corre un rischio certamente, quantunque l' abilità del notaio o dell' avvocato del mutuante possa ridurlo a minima espressione, se non

---

(1) *De l'organisation du crédit foncier*, p. 47.

(2) « Avec la chance de primes considérables », dice il testo. Vedi, per questa parte, a pag. 134, ciò che fu praticato dal *Crédit foncier de France*.

(3) Art. *Crédit foncier*.

(4) *De l'organisation du crédit foncier*, p. 43.

(5) Art. *Crédit foncier*.

altro in quanto ai pericoli che si corrono relativamente alla solidità del pegno; i titoli poi non si prestano alla circolazione, all'unione, al frazionamento: ma è pure nella natura umana, tra un affare che presenta nessun rischio, agevolezze speciali e poco guadagno, ed uno che presenta un rischio, poca o nessuna mobilità, e guadagno lauto. preferire quest'affare a quello.—In altri termini il Wolowski non ha fatto i conti con quest'altra tendenza, e quindi la sua prova è vera sino a certo punto.

E non basta: dato e non concesso che questa trasformazione si verificasse, essa non accrescerebbe la quantità di capitali affidati alla proprietà, produrrebbe soltanto uno spostamento, renderebbe il mutuo ipotecario meglio consono alla natura della possidenza stabile e meglio conveniente al capitalista: la forma sarebbe mutata, la quantità della materia resterebbe identica.

222. In quanto ai capitali di persone agiate, le quali attualmente rifuggono da mutui ipotecari, reggono pienamente le considerazioni dal Wolowski fatte a proposito di coloro che nel presente fanno mutui su ipoteca. Ed infatti, perchè tanti rifuggono dall'impiegare il loro danaro in prestiti alla proprietà? Perchè son conscii del *rischio* che corrono e dell'*immobilità* ch'è connessa a questo genere d'impiego.—Togliete questi due ostacoli, e naturalmente cesserà l'avversione, anzi si potrà sviluppare un sentimento contrario, la simpatia; avvegnachè la terra, in generale, permane, e offre quindi una guarentigia più sicura di quella che possono offrire le industrie manifatturiere e commerciali, se tutto è ordinata in guisa da impedire che il suo possibile deprezzamento superi la metà del valore, e se, in ogni caso, l'intermediario risponde, anzi solo sopporta le perdite.

Però tutti questi motivi son sempre subordinati al tornaconto, poichè vi possono essere altri generi d'impiego che offrono una sicurezza minore o quasi

uguale a quello in cartelle, e che nondimeno dànno profitti maggiori.—Infatti, a mo' d'esempio, se la rendita pubblica offrirà maggiori vantaggi, o se azioni ferroviarie, in un dato momento, presentano la lieta prospettiva di lauti dividenti; ci pare indubitato che le cartelle fondiarie non avranno la preferenza da parte di un certo numero di persone agiate, che si possono comprendere nella classe della quale ci occupiamo.

223. In quanto ai capitali di persone appartenenti alla terza classe, essi possono essere attirati verso l'impiego in lettere di pegno, qualora la legge non si opponga. In Italia l'art. 16 della legge 14 giugno 1866, ha aperto la porta a questa clientela, statuendo che i capitali degli interdetti, dei minori, delle donne maritate, ed in generale di tutti quelli che per legge, per regolamento, convenzione o disposizione testamentaria devono essere impiegati in prestiti ipotecari, in acquisto d'immobili od altrimenti, possano essere investiti in cartelle fondiarie (1). Saviamente però il legislatore ha aperto la porta, senza costringere chicchessia a varcarne la soglia; con che ha assai giovato al credito fondiario, senza ledere la libertà individuale (2). È naturale però che anche qui il tornaconto spieghi la sua azione, poichè il tutore, a cagion d'esempio, potrà benissimo giudicare che, nell' interesse dei minori, altro impiego sia preferibile.

---

(1) Questa disposizione è conservata nel testo unico dal 1885, art. 17.

(2) L'Allocchio (*Il credito fondiario in Italia*, ecc., p. 144), giustamente disapprova la proposta fatta dall'On. Vollaro, nel disegno di legge da lui presentato alla Camera dei deputati il 4 aprile 1878, per la quale proposta « dovrebbero per legge coattivamente essere investiti in cartelle fondiarie i capitali delle Casse di Risparmio, delle Associazioni di Previdenza e di mutuo soccorso, nonchè i capitali dei minori e delle altre persone o enti morali soggetti a tutela, e, quasi tutto ciò non bastasse, anche *metà del fondo di riserva degli Istituti di credito* ».

224. Da ultimo, circa ai capitali di coloro che possono fare piccoli risparmi, l'impiego in cartelle dovrebbe attirarli, non solo per la solidità, ma anche pel tornaconto, specie in Italia, dove la previdenza non può essere molto incoraggiata dal povero 3 ½ d'interesse che dànno le Casse di risparmio postali e buona parte delle Casse di risparmio ordinarie.—Ma chi non ha potuto accumulare 500 lire, non può fare acquisto di cartelle fondiarie.

225. Qui ci spiace, per l'Italia, non essere di accordo coll'Allocchio. Egli fa voto (1) che gl'Istituti studino i mezzi della suddivisione della cartella in quote di L. 100, attuando così un provvedimento già sancito nell'intento di accrescere la clientela della cartella fondiaria, e pur rimasto sino ad ora lettera morta.—Ora ci pare che il desiderio dell'egregio autore, come non poteva venir soddisfatto quando egli scrisse, mediante il semplice buon volere degl'Istituti, così non possa esserlo oggi: imperocchè ostava l'art. 17 del regolamento 25 agosto 1866, il quale diceva così: « Il valore di ogni cartella *sarà* di L. 500; *contro il deposito di una cartella fondiaria,* ogni Istituto ha facoltà di emettere cinque spezzati o frazioni di L. 100 ciascuno »; come osta l'art. 17 del Regolamento 24 luglio 1885, per l'esecuzione del testo unico, che ripete la stessa disposizione. Cosicchè ci pare che tutto si riduca a questo: Tizio ha una cartella, e vuole dividerne il valore ai cinque suoi figli, senza venderla; si presenta all'Istituto, *deposita* la cartella, e chiede gli sieno rilasciati cinque spezzati. Nessun dubbio che queste frazioni possono circolare, e cadere nelle mani di persone che han risparmiato meno di L. 500, e sono per conseguenza in grado di acquistarle; ma i risultamenti saranno necessariamente limitati, raro essendo che chi possiede una cartella desideri o abbia uopo di spezzarla.

---

(1) L. c., pag. 147.

Il provvedimento proposto dall'Allocchio non può, in forza del regolamento, avere l'estensione ch'egli ritiène, nè, per conseguenza, produrre i vantaggi che l'autore desidera, e che pur noi desideriamo.

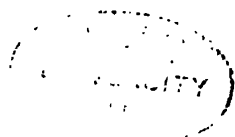
CAPITOLO X.

SE E QUANTO IL CREDITO FONDIARIO CONFERISCA AL PROGRESSO DELL'AGRICOLTURA.

226. Si era detto che il credito fondiario era fatto esclusivamente per l'agricoltura.—227. La filologia e la logica han voluto che ciò in pratica non avvenisse.—228. Non si può far distinzione tra credito fondiario urbano e rurale, nè quello è senza vantaggio —229. Qualunque espediente, che volesse favorire specialmente il credito fondiario rurale, non sarebbe nè giusto nè utile. 230. Si era detto che il credito fondiario dovea apportare alla proprietà rurale tre vantaggi, i quali doveano far progredire l'agricoltura: il primo indiretto, cioè la diminuzione del saggio dell'interesse nel paese in generale e nelle transazioni ipotecarie in particolare; il secondo pure indiretto, consistente nella conversione del debito ipotecario in un debito meno oneroso; il terzo diretto, ossia la bonifica dei terreni e la miglioria delle coltivazioni.—231. Pare che il primo vantaggio non si sia ottenuto.—232. Il credito fondiario non potea diventare regolatore del mercato dei capitali.—233. A parità di condizioni può divenire regolatore del mercato dei mutui ipotecari, restando soggetto alle condizioni generali. — 234. A che può ragionevolmente ridursi il primo vantaggio. — 235. Il secondo vantaggio non si è ottenuto in Germania nè altrove, nè è sperabile che si ottenga.—236. Non poteva ottenersi: primo perchè in moltissimi casi il congegno del credito fondiario organizzato è inapplicabile; secondo perchè in molti casi la eliminazione degli ostacoli resta potenza inattuata, essendovi più tornaconto nei mutui ordinarii, o talvolta parendo che ci sia. — 237. La conversione totale è utopia, la parziale realtà.—238. In quanto al terzo vantaggio, quello diretto, è da avvertire ch'esso non può riguardare la piccola proprietà, inesorabilmente esclusa dai benefici del credito fondiario.—239. Anche fatta questa eliminazione, vi sono scrittori che negano ed altri che dubitano o fan dubitare che il credito fondiario abbia direttamente giovato al progresso dell'agricoltura; in complesso il dubbio si desta nell'animo.—240. Questo dubbio ingrandisce se si pon mente alle varie cause del debito ipotecario. — 241. Non vale a dissiparlo

l'asserzione gratuita dei progressi dell'agricoltura tedesca; e lo conferma il fatto che pochissimi in Italia e Francia han bonificato e migliorato coi capitali del credito fondiario. — 242. In questo gl'Istituti non hanno colpa.—243. Questo fatto dimostra che manca il tornaconto. — 244. Del tornaconto in generale quando si specula coi capitali del credito fondiario.—245. Tornaconto, sotto determinate condizioni, ci può essere talora trattandosi di stabili urbani.—246. Lo stesso esame deve farsi pei rurali.—247 Quando si specula avendo da altri il capitale fisso, si rischia assai.—248. Pericolo di fallimento risultante dall'essere l'annualità maggiore del reddito netto.—249. Inconveniente dei mutui a cinquant'anni.—250. Svantaggio del pagamento a semestre.—251 Solo in via eccezzionalissima si può bonificare coi capitali del credito fondiario. 252. La spesa per bonificare e migliorare supera per lo più la metà del valore del fondo — 253. Nei primi anni dopo tali opere, specie se si tratta di cultura arborescente, non si ha accrescimento, ma diminuzione di reddito. — 254. Da ciò consegue che l'imboschimento coi capitali del credito fondiario è utopia.—255. Consegue pure che il progresso dell'agricoltura non si può conseguire per opera esclusiva del credito fondiaro.—256. Si può obbiettare che talora il reddito, mercè le culture consociate, resta tal quale.—257. Resti invariato o cali il reddito, il fallimento del proprietario è certo, e col credito fondiario non si può nè bonificare nè migliorare.—258. Non si evita la rovina bonificando e migliorando una parte del fondo. — 259. Si evita conservando la somma necessaria a pagare l'annualità nei primi anni; ma allora il progresso agrario diventa ironia. — 260. Queste verità sono di carattere universale. — 261. Il credito fondiario può soltanto aiutare il progresso dell'agricoltura.

226. Noi abbiamo studiato a lungo l'influenza del credito fondiario sul progresso dell'agricoltura, ma le proporzioni del nostro lavoro non ci consentono di dare a questa parte larghissimo sviluppo, sicchè ci limitiamo allo svolgimento delle idee principali e all'esposizione sintetica dei fatti più importanti.

I principali scrittori di credito fondiario avevan detto, anzi predicato ai quattro venti, che questa foggia di credito fosse istituita a vantaggio della proprietà rurale; ora in Italia, in Francia e in altri paesi, si è visto che, in pratica, il credito veniva fatto così alla proprietà urbana che alla rustica. Da ciò i lagni del pubblico, che si è creduto quasi quasi canzonato; da ciò lo sdegno di scrittori della tempra del Wolowski,

cui pareva che le critiche fossero ispirate da animo poco benevolo, e rasentassero l'ingratitudine.

227. Dal canto nostro non sappiamo dar torto a nessuno. Si era ritenuto che scopo del credito fondiario fosse soccorrere la proprietà rurale, e sincerissimamente s'era questo proclamato come assioma. Ma, nell'atto di venire al concreto, la filologia ha fatto valere i suoi diritti, e ha messo in luce che tale maniera di credito si estendeva a tutta la proprietà fondiaria, ossia immobiliare; la logica ha fatto il resto.—Posto ciò, dovrebbero cessare i lamenti del pubblico, e gli scrittori che promossero gl'Istituti di credito alla proprietà stabile potrebbero non più meravigliarsi di un fatto naturale, quale si è quello delle doglianze per essersi fatta cosa diversa da quella che s'era detta.

228. Da tutto ciò si argomenta che, quando il Fremy, in seno alla Camera francese, affermava che le Istituzioni di credito fondiario intendono ad aiutare la proprietà stabile in generale (1), diceva una verità, e che pure, nel 1866, diceva il vero in Italia la Relazione ministeriale alla Camera dei Deputati quando dichiarava: « lo scopo principalissimo del presente progetto « di legge si è quello di provvedere ai bisogni dei pos- « sidenti; è la creazione (*sic*) del credito della proprietà « immobiliare in genere, ordinato a vantaggio di tutte « le classi indistintamente, ed operante, quanto all'a- « gricoltura, tuttavolta che il credito fondiario sommi- « nistrerà capitali ad un possidente, il quale li appli- « chi con intelligenza al miglioramento del suo po- « dere (2) ».

Siffatte asserzioni potranno essere in contraddizione con altre fatte prima, dopo o contemporaneamente, ma non perciò sono men vere.

Ciò non ostante, come ben dice il Garelli, « è opi-

---

(1) Lattes, l. c, p. 8.

(2) *Atti del Parlamento*, Camera dei Deputati, 1865-66, pag. 1711.

« nione generale che il credito immobiliare o *fondiario*
« debba essere destinato a servizio della sola agricol-
« tura, in guisa da diventar quasi un furto fatto alla
« medesima il valersi dei beni stabili per ottenere mu-
« tui a favore dell' industria e del commercio. Ma la
« verità è invece che non si può fare distinzione tra
« questa specie di credito e le altre (1) ».

A tali savie considerazioni, un'altra ne aggiungiamo per conto nostro. ed è che il credito fondiario, coi suoi prestiti urbani, può riuscire utile quando i mutui s'impiegano nella costruzione o nell'ingrandimento di case, dappoichè non v'ha chi ignori come l'agglomerarsi della popolazione nelle città abbia elevato assai il caro delle pigioni, con grave danno dell' economia domestica dei cittadini e della pubblica igiene; sicchè non può essere reputato un male ciò che concorre a mitigare siffatta condizione di cose.

229. Ciò posto, non sapremmo soscrivere all' idea del Lattes (2) che alle proprietà urbane si facesse credito in un rapporto al valore dell'immobile che sia in proporzione minore del credito che si fa alle rurali; nè che l'interesse sui mutui sopra case superasse quello sopra fondi rustici.—Se questa foggia di credito serve per la proprietà in generale, non c'è ragione che l'urbana, perchè tale. riceva press'a poco una punizione: senza contare che il secondo provvedimento nuocerebbe, più che giovare, agl'immobili rusticani, perchè le cartelle relative agl' imprestiti urbani, appunto perchè apportatrici di maggiore interesse, sarebbero preferite, e il corso di quelle, che ad imprestiti rurali si riferiscono, andrebbe terra terra, con grave iattura dei proprietari.

Volendo fare qualche cosa di speciale pei possidenti rurali, si potrebbe proibire che gl'Istituti prestassero

(1) L. c., p. 1001.
(2) L. c., p. 142.

su case; ma perchè alla tendenza di giovare esclusivamente all'ogricoltura si accoppiasse il rispetto per la logica, sarebbe miglior consiglio separare i due crediti, istituendo il credito fondiario rurale e l'urbano.—Ma a che provvedimento siffatto?—Quando gl'Istituti prestano unicamente su cartelle, col fare mutui su proprietà urbane non impediscono nè punto nè poco che rimangano soddisfatte le domande di mutui su possedimenti rurali: lo stesso mercato è aperto a tutta la proprietà, ed essa ne può approfittare, senz'altre restrizioni che quelle risultanti dalla domanda e dall'offerta dei capitali.

Sbarazzatici di questa quistione, entriamo nella parte essenziale del soggetto.

230. Quali vantaggi si è affermato che il credito fondiario doveva produrre in favore dall'agricoltura?

Il primo vantaggio doveva essere il ribasso nella ragione dell'interesse.

Chevalier diceva: « Le istituzioni di credito fon-« diario hanno per effetto *immediato* il ribasso nella « misura dell'interesse » (1).

Wolowski (2) scriveva: « I pesi che impone alla « proprietà il debito ipotecario sono troppo gravi. Se « l'*associazione di credito territoriale* arriva a stabi-« lirsi, essa non avrà soltanto per effetto di facilitare, « nell'avvenire l'avvicinamento dei capitali alla terra, « ma ancora contribuirà a *convertire* il debito fondia-« rio attuale in un debito nuovo, assai meno oneroso.

« Si opererebbe così, a profitto della proprietà, uno « sgravio considerevolissimo, che potrebbe divenire « quasi l'equivalente dell'imposta fondiaria.

« Non si potrebbe stimare per meno di 10 miliardi, « comprendendovi il residuo dei prezzi di vendita, l'am-« montare dei crediti ipotecari. L'interesse è in media,

(1) *Corso*, p. 37.
(2) *De l'organisation*, ecc., p. 46.

« scartando tutte le esagerazioni, e comprendendovi le « spese accessorie, dal 6 al 7 p. %; arrivare a diminuirlo « del 2 p. %, in virtù d'un buono ordinamento e d'una « legislazione semplificata, sarà realizzare un'economia « di 200 milioni di franchi a vantaggio della proprietà « fondiaria, che paga un'imposta principale di 158 mi- « lioni ».

Ed il Salmour dichiarava: « Lo scopo principale « delle istituzioni di credito fondiario è, od almeno deb- « b'essere di giungere alla riduzione del saggio d'inte- « resse nel paese in generale e nelle transazioni ipo- « tecarie in particolare (1) ».

Questo doveva essere il primo vantaggio indiretto.

Il secondo doveva consistere nella conversione del debito ipotecario in un debito meno oneroso.

Qui le citazioni potrebbero essere abbondantissime, ma non sarebbero necessarie; ci contenteremo di riportare qualche brano di chi fu in Francia l'apostolo del credito fondiario.

Già abbiamo or ora veduto come il Wolowski ritenesse che tale credito doveva contribuire a *convertire* il debito fondiario attuale in un debito nuovo, assai meno oneroso.

Altrove scriveva che le *lettere di pegno* avevano sgravato la proprietà d'un peso enorme (2); e nell'articolo *Crédit foncier* soggiungeva: « L'interesse del pre- « sente consiste in una facilità aperta alla *conversione* « *immediata* del debito ipotecario attuale, troppo pesante « pel proprietario, troppo imbarazzante per lo stesso cre- « ditore, in un debito novello, più solido e ad un tempo « più libero nei suoi movimenti ».

Questi due vantaggi indirettamente dovevano contribuire al progresso dell'agricoltura, dando campo al

(1) *Dell'ordinamento*, ecc., p. 139.

(2) *Proposition*, ecc. nell'opuscolo *De l'organisation du crédit foncier*, p. 74.

proprietario di dedicare alla terra le economie risultanti.

Passiamo al vantaggio diretto.

Esso doveva consistere nell'offrire al proprietario, coi prestiti fatti dal credito fondiario, i mezzi di bonificare i terreni e migliorarne la coltivazione.

L'importanza dell'argomento è tale, che non possiamo astenerci dell'addurre le testimonianze che valgono a provare come la quasi unanimità degli scrittori confidasse nella realizzazione di questo vantaggio diretto.

Cominciamo dal Wolowski.

Per lui « il credito fondiario è dedicato ai prestiti « destinati ai *miglioramenti fondiarii*; esso permette « di effettuare i lavori che infondono alla terra un va- « lore novello » (1).

A chi vuol sapere in che debbono consistere questi *miglioramenti fondiarii*, egli risponde: « i miglioramenti che s'introducono nella cultura; le lande che « si dissodano, le paludi che si disseccano, i boschi che « si piantano, le praterie che si irrigano (2) ».

Or siccome gl'Istituti di credito fondiario. « che « hanno tanto contribuito alla prosperità dell'agricol- « tura in Alemagna ed in Polonia (3) » « han fornito « un capitale incessantemente rinnovellato per tutti « i miglioramenti utili (4) »; la Francia, prima dall'introduzione del credito fondiario, si trovava in uno stato d'inferiorità dal lato dell'agricoltura. — « L'inferiorità « agricola della Francia, egli dice, deriva in gran parte « dall'assenza di capitali e dalle condizioni onerose im- « poste ai prestiti che contraggono i proprietari (5) »

(1) *De l'organisation*, ecc., p. 46 e articolo *Crédit foncier*.

(2) *Proposition*, ecc., nell'opuscolo *De l'organisation du crédit foncier*, p. 76.

(3) *De l'organisation*, ecc., p. 40.

(4) *Proposition* ecc., nel citato opuscolo, p. 74.

(5) *De l'organisation*, p. 6.

Senza il credito fondiario, ei soggiunge, « l'inferiorità « umiliante che ci deprime di fronte ad altri paesi agri« coli apparirà più saliente ancora (1). Le condizioni « della produzione non potrebbero lungo tempo esser « dissimili, in contrade limitrofe, senza portare ad una « di esse un danno enorme. Ora che avviene egli in « Alemagna? Grazie alle istituzioni di credito territo« riale e all'ammortamento, *è agevole consacrare, in un* « *secolo, al miglioramento della cultura un capitale* « *uguale al medesimo valore del suolo, e di soddisfarlo* « *intieramente per mezzo dei guadagni realizzati.* Noi « qui ci contentiamo di ammettere l'ipotesi più ristretta; « poichè non calcoliamo se non la *liberazione forzata* « mediante l'ammortamento, senza parlare della libe« razione successiva, volontaria, mediante la ricompra « e la restituzioni di quantità variabili di lettere di « pegno.

« Se il capitale impiegato al *miglioramento della* « *cultura* non oltrepassa la metà del valore dell'immo« bile, può essere facilmente rinnovellato due o tre « volte nel corso d'un secolo, lasciando per residuo un « immenso accrescimento di ricchezza e di forza pro« duttiva (2) ».

Concluderemo questa esposizione colle parole colle quali il Wolowski chiude il suo opuscolo *De l'organisation du crédit foncier*: « Dopo traversate terribili « prove, la Francia entra in un'èra di sviluppo paci« fico delle istituzioni ch'essa si è date. *Perchè queste*

(1) È più temperato il nostro Rota (*Principii di scienza bancaria*, pag. 209 e seg., Milano, 1872), il quale alla domanda: « Quali sono le cause dei progressi agricoli compiti dagli stra« nieri? » risponde: « Sono la scienza e il capitale »; e soggiunge, prima di parlare degli Istituti di credito fondiario: « Altri dirà « dei modi coi quali diffondere la scienza agricola nel paese, io « mi limito a dire come col credito si passa all' agricoltura pro« curare il capitale ».

(2) L. c., p. 48.

« *istituzioni portino un frutto salutare* (sic), è necessa-
« rio, tutti lo riconoscono, non obbliare giammai che
« l'industria agricola è e sarà la base della prosperità
« materiale del nostro paese. Venire in aiuto dell'a-
« gricoltura mediante un buono ordinamento del cre-
« dito, tale è il problema che *in primo luogo* si tratta
« di risolvere. Noi abbiamo tentato di farlo, fortunati
« se ci è così permesso di portare una pietra all'edifi-
« cio dell'avvenire! »

Il Royer, dopo avere eccitata la Francia ad imitare l'Alemagna, esprime le medesime idee. Eccole: « La
« grandezza del fine deve, nonpertanto, aiutare a su-
« perare gli ostacoli. Infatti non vi sarebbe concorrenza
« possibile nella produzione delle materie prime tra
« uno Stato il suolo del quale fosse gravato da consi-
« derevoli debiti ipotecari, assorbenti il credito dei pro-
« prietari e tutta la parte del reddito loro ch'essi po-
« trebbero consacrare a *miglioramenti fondiari*, ed un
« altro Stato perpetuamente libero dei suoi debiti (*sic*),
« che gode di un credito fondiario fiorente, e che *se*
« *ne serve per eseguire ogni anno nuovi miglioramenti*
« *capitali* (améliorations capitales). Il reddito perpetuo
« e considerevole di queste migliorie, accrescendo l'a-
« giatezza di tutte le classi della popolazione, darebbe
« alle arti l'incoraggiamento più potente, e facilite-
« rebbe la percezione e l'aumento delle imposte, in
« guisa da favorire le intraprese più gigantesche da
« parte dello Stato che profittasse esclusivamente di
« vantaggi sì grandi. Ma quel che potrebbe diventare
« inquietante, s'esso fosse privilegio d'un popolo, non
« può che concorrere al bene dell'umanità, questa opera
« del nostro secolo, laddove divenga patrimonio di
« tutti (1) ».

L'illustre Chevalier dice: « Poichè la terra è quella
« che ci nutre, facciamo tutti i nostri sforzi perchè sia

(1) *Des institutions de crédit foncier*, p. 40.

« feconda. Poichè l'industria agricola primeggia su tutte
« le altre, organizziamo le nostre istituzioni industriali
« in vista *dei bisogni e dei progressi dell'agricoltura* (1) ».

« In alcuni paesi del norte d'Europa il credito fon-
« diario è fiorente, perchè i governi bene ispirati vi
« hanno alleggerito, *per l'agricoltura e la proprietà ter-*
« *ritoriale*, gl'inceppamenti della tutela stretta ed om-
« brosa del diritto antico (2) ».

Pel Ganier il credito fondiario ha, fra gli altri ob-
« bietti, quello di migliorare la terra e di fecondare la
« coltura coll'azione dei capitali (3) ».

Sentiamo adesso il Dupuynode: « In questo capi-
« tolo (son sue parole), dopo aver parlato del credito in
« generale, ho esaminato i mezzi di costituire in Fran-
« cia il credito fondiario. È questo principalmente che
« dobbiamo tendere a sviluppare fra noi, perchè *ali-*
« *menterebbe* la maggiore nostra industria, *l' agricol-*
« *tura.*—I capitali che si adoperano in tal modo, inol-
« tre, risiedono nella nazione, ed *accrescendo le raccolte*
« *annuali del suolo*, fan diminuire il prezzo dei suoi
« prodotti, che regola quello degli altri. Il benessere
« che *i progressi dell' agricoltura* spargerebbero nelle
« campagne, eleverebbe le abitudini e le idee dei cam-
« pagnuoli, e procurerebbe alle manifatture una do-
« manda più costante. Le economie di questi ultimi,
« meglio assicurate, aumenterebbero così rapidamente,
« se l'associazione fra le casse di risparmio ed i banchi
« territoriali si effettuasse (4); eglino stessi partecipe-

(1) *Corso,* p. 31.

(2) L. c., p. 48.

(3) *Elementi d'Economia Politica*, nel vol. 12°, 1ª serie della Biblioteca dell'Economista, p. 312.

(4) Si riferisce alla sua proposta di fondare un Banco territoriale in Francia, posto sotto l'alta sorveglianza del Governo, affinchè la proprietà trovasse, nelle riserve delle casse di risparmio, una parte dei capitali di cui abbisogna.

È noto che le Casse di risparmio francesi sono in mano

« rebbero allora ai benefici pensieri che genera la pro-
« prietà fondiaria, saprebbero di concorrere alla *fecon-*
« *dazione del suolo natio.* Le imposte indirette, al tempo
« medesimo, sempre proporzionate alla pubblica for-
« tuna, verrebbero ad ingrossare il bilancio dello Stato,
« e la contribuzione fondiaria, così gravosa nel mo-
« mento attuale, diverrebbe quasi leggiera *per una*
« *terra più fertile.* Non si sono ancora aperti i libri
« del credito ad altro che alla guerra, la quale distrugge
« e desola; apriamoli al lavoro che arricchisce e mi-
« gliora (1) ».

L'autore preconizza una nuova età dell'oro, e scioglie quindi un inno caldissimo in onore delle Istituzioni di credito fondiario.

Il Josseau scrive: « L'effetto di questi istituti è « stato dappertutto d'*aumentare il valore* delle pro- « prietà e di *farle passare* in parte *nelle mani di quei* « *che le coltivano* (2) ».

Nell'inchiesta fatta in Francia dal Consiglio di Stato, lo Cherbuliez dichiarava che se il coltivatore alemanno paga un interesse, egli ben sa che i progenitori suoi hanno fatto mutui *per miglioramenti*, onde piantare, a mo' d'esempio, vigne, dalle quali egli oggi raccoglie i frutti (3).

Stefano Jacini accetta le opinioni degli scrittori

---

dello Stato, e vennero chiamate *ufficio di percezione speciale, comodo luogo ove lo Stato fa ricevere le economie del povero, a buone condizioni pel povero stesso, per gittarle nel torrente del debito fluttuante.*—Colla proposta del Dupuynode, i depositi avrebbero avuto una destinazione più utile; ciò non ostante noi abbiamo buone ragioni per non aderire a tal concetto, anche nelle condizioni speciali delle Casse di risparmio francesi. Ci siamo pronunziati contro questa proposta nel capitolo VII, sezione *f)*, pag. 244.

(1) L. c., p. 201.

(2) *Des institution,* ecc., p. 112.

(3) Citato dal Wolowski, art. *Crédit foncier.*

francesi, e dice: « Dai libri dei signori Royer e Josseau
« si rileva che in Germania immensi furono i vantaggi
« recati dagli istituti di credito fondiario. Essi produs-
« sero una vera rivoluzione e *recarono verso la prima-*
« *ria fonte di ricchezza*, *l'agricoltura*, *una rigogliosa*
« *vita* (1).

Le accetta parimenti il Macleod. Per lui gl'Istituti di credito fondiario « hanno prodotto i più segnalati « effetti per i *progressi dell'agricoltura* nei paesi in cui « sono stati fondati (2) ».

Pel Governo francese il *Crédit foncier* ha questo « doppio scopo: *di fornire all' agricoltura i capitali dei* « *quali essa ha bisogno*, e di procurare alla proprietà, « gravata da debiti ipotecari, un addolcimento di peso « e un mezzo di liberazione (3) ». Il governo italiano poi, a discolpa del fatto che la convenzione 4 ottobre 1865, tra lo Stato e gl'Istituti, ai quali venne affidato il credito fondiario, fu approvata per decreto reale anzichè per legge, allegava *l'urgenza di affrettare, per quanto è possibile, un sollievo all'agricoltura* (4).

Infine la Commissione del Regio Istituto Lombardo, che conferì al Lattes il premio pel suo lavoro sul credito fondiario, per organo del Poli, suo relatore, proclama che « le Banche fondiarie non faranno efficace « ed utile servigio secondo la loro originaria destina- « zione, se non quando si prestino a soccorrere dav- « vero i proprietari del suolo, sia per isgravarlo dal « debito ipotecario, sia per promuoverne *le grandi mi-* « *gliorie* (5) ».

---

(1) L. c., pag. 552.

(2) *I principii della filosofia economica*, nella 3ª serie della Biblioteca dell Economista, III volume, p. 567.

(3) Rapporto del Ministro delle finanze all'Imperatore, che precede il decreto 28 giugno 1856, col quale si approvano le modificazioni arrecate agli statuti della Banca. V. Josseau, *Traité*, II, seconde édition, p. 263.

(4) Vedi Lattes, l. c., p. 33.

(5) Lattes, l. c., p. XXI.

Qui ci fermiamo, non perchè le citazioni facciano difetto, ma perchè quelle riportate sono anche troppe, e del resto esse sono più che sufficienti per provare come si è ritenuto che il credito fondiario dovesse dare ai proprietarî i mezzi per bonificare i terreni e migliorare la coltivazione.

331. Entriamo adesso nella parte più difficile, cioè nella ricerca dei risultati che effettivamente ha prodotto il credito fondiario, e del perchè questi risultamenti non sono stati del tutto conformi all' aspettazione.

Doveva in primo luogo ottenersi la riduzione del saggio dell'interesse nel paese in generale e nelle transazioni ipotecarie in particolare.

Si è verificata questa riduzione?—Lo dicono, ma le prove mancano.

In quanto ai paesi dove il credito ipotecario è adulto, scrivemmo che lo Chevalier aveva affermato che le istituzioni di credito fondiario hanno per effetto *immediato* il ribasso della misura dell'interesse; il Wolowski poi afferma che le lettere di pegno hanno sgravato la proprietà d'un peso enorme (1). Ma nè l'uno nè l'altro scrittore prova quanto asserisce; anzi pare che esistano prove in contrario.

« Nel suo celebre rapporto sul commercio e sull'agricoltura della Baviera, il sig. Cope cita il caso di un contadino che, per un prestito di 625 lire, si obbligò a dare al suo creditore 1072 lire a capo di tre mesi ». Così il Boccardo (2). Ora, come abbiamo veduto, quest' usura è del 286 p. %, a ragion d'anno. Ignoriamo se si tratti di un mutuo ipotecario o chirograforio: dato che si tratti di questo secondo caso, si può argomentare che in Baviera il credito fondiario non è riuscito ad abbassare la ragione dell' interesse nel paese in generale;

(1) *Proposition,* ecc., nell'opuscolo *De l'organisation du Crédit foncier,* p. 74.

(2) *Sul riordinamento delle Banche in Italia,* p. 64.

dato che si tratti del primo caso, si può argomentare che nemmeno è riuscito a ridurla nei mutui ipotecari.

Se poi fosse lecito contrapporre asserzioni ad asserzioni, a ciò che affermano lo Chevalier ed il Wolowski potremmo contrapporre ciò che afferma il Boccardo nel luogo dianzi citato, che cioè *l'usura è anche in Germania il cancro dell'economia rurale.*

Passando all'Italia, paese dove il credito fondiario è ancor giovane, diremo che il Ministro di agricoltura, industria e commercio, il 9 marzo 1881, nel suo discorso d'apertura del Congresso del credito fondiario, discorso del quale abbiam fatto cenno nel capitolo I, pag. 8, diceva che, quando fu instituito il credito fondiario, il saggio dell'interesse sui mutui ipotecari era tra il 7 e il 15 p. %, secondo le provincie, mentre in talune i mutui si stipulavano eziandio coll'usura del 20, del 50 e fin dell'80 p. %; *ora questo saggio è molto ridotto* (1).

Ma questi dati pare a noi che non dicano abbastanza. L'onorevole Ministro afferma che prima del 1866 l'interesse, secondo le provincie, variava tra il 7 e il 15 p. %. Ora noi crediamo di avere altrove provato (v. pag. 9) che, non solo entro una stessa provincia, ma entro una stessa città, l'interesse dei mutui ipotecari può variare assai, e ch'è difficile averne conoscenza sufficiente; onde si tratta d'una tal quale approssimazione, sicchè questa divisione per provincie può esser comoda allo studioso, ma non può riuscire soddisfacente.

Che se vogliamo confrontare le notizie date dall'onorevole Berti con altre notizie, basterà ricordare che il Boccardo fa variare l'interesse sui mutui ipotecari dal 4 al 30 p. % (2), e che v'hanno esempi in Italia di mutui ipotecari contrattati ad un saggio di oltre il

---

(1) *Atti del congresso*, p. 8.
(2) L. c., p. 68 e 69.

50 p. % (1); laonde pare che attualmente il *maximum*, citato dall' onorevole Ministro come antica eccezione, anche eccezionalmente si raggiunga tuttora. E se il *minimum* dal 7 sembra sia disceso al 4, giova riflettere che questo 4 il Boccardo lo assegna all'Italia Superiore; si ricordi però che noi, nel capitolo I, accennammo che, secondo Jacini, in Lombardia si arrivava facilmente al 5 per % (2), e che, secondo Roscher, in media si pagava il 4 ½ p. % (3). Sicchè nemmeno per il *minimum* è dimostrato che il credito fondiario in Italia, dopo la sua istituzione, abbia conferito ad abbassare la ragione dell' interesse nei mutui ipotecari.

Nei mutui chirografari, secondo il Boccardo, si oscilla dall'8 al 60 p. % (4). Non crediamo che prima del 1866 le cose andassero peggio.

Qualora piacesse di scendere al saggio dell'interesse corrente del denaro per la povera gente, si troverebbe ch'esso oscilla dall'8 al 150 p. % (5). Si può credere che si stia da questo lato meglio di quando in Italia la *cartella fondiaria* era un puro desiderio?

In complesso non pare che nemmeno nei paesi dove il credito fondiario è recente abbia esso avuto virtù di ridurre il saggio dell'interesse.

---

(1) Ne abbiamo addotto uno noi, a p. 9.

Dagli *Atti della giunta per la inchiesta agraria e sulle condizioni della classe agricola*, si rileva che il saggio dell'interesse sopra i mutui guarentiti da ipoteca, è talora del 5 p. %; generalmente tra l'8 e il 15; raggiunge il 30 e fino il 50 %. Per le fonti, vedi il volume XV, tomo II, *Indice sinottico analitico*, pag. 156.

(2) L. c., p. 527.

(3) L. c., p. 857.

(4) L. c.,

(5) Vedi nella *Statistica delle Banche popolari*, pubblicata nel 1882 dal Ministero di agricoltura, industria e commercio, Direzione della Statistica generale, a pag. XIV, un quadro comparativo dell' usura in talune provincie e circondari, dovuto al Luzzatti.

232. Ardua è la ricerca del perchè le previsioni fatte non si sono realizzate; nondimeno è nostro dovere tentarla. Dire che il credito fondiario fa abbassare *immediatamente* o col tempo l'interesse, equivale a ritenerlo come il regolatore del mercato dei capitali di qualsiasi genere. Ora quando mai una istituzione di credito, per quanto pregevole, è riuscita a diventare regolatrice del mercato dei capitali?—Ciò dal lato del fatto. Dal lato teorico, è egli possibile che Istituti esercenti un ramo di credito regolino il mercato dei capitali?—Questi Istituti possono prestare a buon mercato; consegue da ciò, a mo' d'esempio, che tutti gli altri Istituti, esercenti maniere differenti di credito, debbano seguirli per questa via?—Sarebbe, a parer nostro, un errore crederlo, perchè ogni ramo di credito ubbidisce, non alle condizioni di un altro ramo di credito, ma alle sue condizioni peculiari ed alle condizioni generali del mercato.

Se ciò è vero, ripugna e alla pratica e alla teoria che il credito fondiario possa costituirsi regolatore del mercato generale dei capitali: può bensì solo contribuire a regolarlo, come uno dei tanti elementi che influiscono su questo mercato generale.

233. Esaminiamo adesso se può costituirsi regolatore del mercato speciale dei mutui ipotecari.

Quando pure potesse, questa potenza non sarà mai illimitata, perchè soggetta all' influenza generale del mercato, che in questo caso domina, fin dove può, tanto i regolati che il regolatore.

E prima di tutto esaminiamo se di fatto esso esercita questa azione, anche nel luogo stesso dove ciascuno degli Istituti ha la sua sede.—Qui i dati ci fanno difetto; per Palermo possiamo dire che vi sono esempii di mutui ipotecari fatti ad un saggio uguale a quello richiesto dal Credito fondiario, ma che generalmente i mutui su ipoteca si fanno ad un interesse superiore, e di non poco, al 5 p. %.

Però, nel difetto di dati specifici, considerato che

se la potestà regolatrice attribuita al credito fondiario esiste, essa deve esistere anche in altri rami di credito, vogliamo far notare che questa influenza, come legge incondizionata, non pare possa ammettersi. Infatti, nel credito popolare, abbiamo che così gli usurai come le Banche cooperative vanno per la propria via. Nel circondario di Parma, gli usurai fan pagare dal 14 al 30 per %, mentre il credito popolare presta al 6 1/2 p. %; in quello di Modena, dal 15 al 50, mentre il credito popolare presta al 6 p. %; in quel di Bologna, dall'8 al 12, mentre il credito popolare si contenta del 5 1/2 p. %; nel circondario di Ferrara l'usura richiede dal 20 al 25 p. %, il credito popolare il 6; a Castelfranco Veneto gli usurai pretendono il 40 p. %, mentre la Banca Mutua Popolare presta al 6 p. % (1). A Palermo poi, la *Cassa di piccoli prestiti per gli operai* si limita ad un interesse del 6 p. %; gli usurai non chiedono mai meno del 20 p. %.

Dal lato pratico questo potere regolatore è dubbio assai come cosa assoluta.

Può ammettersi dal lato teorico?—A parità di condizioni si, a condizioni dispari no. — Con che intendiamo dire che tra due Istituti, o tra un Istituto ed un privato, che pretendono le identiche guarentigie, e che fanno il prestito colla stessa celerità, ma con interesse diverso; sarà preferito l'Istituto che fa il prestito a buon mercato, e l'Istituto preferito, se basta a soddisfare la domanda, colla concorrenza, costringerà l'altro o il privato a seguirlo per la stessa via, regolerà quindi il mercato. Se però abbiamo un Istituto che presta a buon patto, ma richiede guarentigie che non è facile apprestargli, e vi fa perdere tempo (2), mentre

(1) Vedi il quadro comparativo dinanzi citato.

(2) « È vero che il credito fondiario offrirebbe all'agricoltura capitali a più miti condizioni, ma per le cautele delle quali si vuole circondare questa istituzione, si presentano tali e tanti in-

un altro Istituto od un privato fanno presto e non vanno tanto pel sottile, ma per compenso si fanno pagar caro il servizio che rendono; allora chi ha bisogno ed urgenza si contenta pagare un interesse elevato, e, per effetto delle condizioni dispari, l'influenza regolatrice dell'Istituto che presta a buon mercato svanisce.

Se tutto questo è vero, il credito fondiario, se non ha contribuito a fare abbassare il saggio dell'interesse in generale, e non ha contribuito affatto o ha contribuito pochissimo a fare abbassare questo saggio nel mercato dai mutui ipotecari; ciò, è bene dirlo apertamente, non è stato per altro, se non perchè esso non poteva sottrarsi all'impero delle leggi economiche, cosicchè potenza umana non poteva condurre al desiderato risultamento. Nessuna meraviglia che la delusione sia stata tanto grande quanto infondata era la speranza.

234. Eliminata così ogni esagerazione, che cosa resta a favore dell'agricoltura? La possibilità di ottenere mutui a buon patto, secondo le condizioni del mercato generale; possibilità della quale però si può approfittare quando tutto contribuisce a determinare la convenienza di dirigersi al credito fondiario piuttosto che al mutuante privato.

Quando questa convenienza ci è, allora non v'ha dubbio che il proprietario può dedicare anche a vantaggio dell' agricoltura la differenza tra ciò che paga qui e ciò che altrove avrebbe pagato.

235. Passiamo al secondo quesito, cioè esaminiamo se si è riusciti o no a convertire il debito ipotecario in un debito meno oneroso; e, nella negativa, perchè non si è ottenuto siffatto risultamento.

---

cagli, che ben pochi si rivolgono ad esso ». Così scrive per la provincia di Cosenza il Commissario onorevole Branca, negli *Atti della giunta per la inchiesta agraria e sulle condizioni della classe agricola*, vol. IX, fasc. I, p. 102. Riportiamo questo brano perchè quanto vi si afferma non è vero per la sola Cosenza.

Si è affermato che si è giunti ad operare questa conversione, specie nei paesi in cui il credito fondiario è adulto; anzi si è asserito persino che si ottenne la *liquidazione* del debito ipotecario. — Basti per tutti il compianto Ganier, il quale scriveva: «In Alemagna « ed in Polonia codesto metodo di credito *ha già ope-* « *rato la liquidazione dei debiti ipotecari*, sotto il peso « dei quali soccombeva la proprietà fondiaria (1) ».

Gli scrittori non offrono pruova veruna a corredo di queste asserzioni; invece le pruove che esse sono infondate, se non abbondano, non sono scarse certamente.—Noi ci eravamo proposti di mettere a riscontro il debito ipotecario dei varii paesi coi prestiti fatti dal credito fondiario; ma, per quanti sforzi avessimo fatti, non potemmo che imperfettamente raggiungere lo scopo: nondimeno quel po' che abbiamo potuto racimolare ci sembra assai concludente.

Il primo paese che visiteremo sarà la terra classica del credito fondiario, la Germania.

Notammo altrove che, secondo Passy, il debito ipotecario di tutta Alemagna, verso il 1850, rappresentava dal 30 al 50 p. % del valore della proprietà.

Non ci è stato possibile tradurre questo rapporto in moneta; ricordiamo però che, secondo i calcoli di Jachmann—Trutenan, da noi riportati (2), nel 1867 il possesso fondiario della Confederazione germanica del nord era gravato da un debito ipotecario di 5000 milioni di talleri (18.500 milioni di lire), mentre le società di credito non avevano emesso titoli ipotecari che per 180 milioni di talleri (666 milioni); il che vuol dire i prestiti fatti dal credito fondiario essere appena $^1/_{28}$ dei debiti ipotecari.—A questo punto lo Schäffle esclama: « L' ipoteca individuale è adunque e resterà sempre prevalente (3) ».

(1) Vedi i citati *Elementi di Economia Politica,* nella Biblioteca dell'Economista, 1ª serie, vol. XII, p. 314.

(2) Vedi capitolo I, p. 5.

(3) L. c., p. 851.

L'Allocchio (1) ci dice che, alla fine del 1874, le lettere di pegno circolanti in tutta Germania ascendevano a talleri 639 milioni, ossia a 2398 milioni, cioè a quasi $^1/_8$ del debito ipotecario di solo una parte della Germania, quella che nel 1867 era compresa nella Confederazione del nord.

Abbiamo veduto che, secondo il Roscher, il valore della proprietà fondiaria della Prussia ammontava (1869?) a 6318 milioni, e il debito ipotecario a 2500 milioni di talleri, cioè a 9250 milioni di lire. Secondo il Mascher invece (2), alla fine del 1861, il valore fondiario della Prussia era soltanto di 4500 milioni di talleri, ed il suo debito ipotecario ascendeva a più del 50 p. $^0/_0$ di questo valore, ossia a 2250 milioni di talleri, somma uguale a 8325 milioni di lire (3); ora, scriveva il detto autore, tutte le associazioni fondiarie non avevano prestato che 143 milioni di talleri (529 milioni di lire). In base ai calcoli più modesti pertanto i prestiti fatti dal credito fondiario, in un paese ove è vecchio di anni 121, non ascendevano che ad $^1/_{16}$ di quelli fatti in via ordinaria (4).

E la Germania è oppressa più che mai dei debiti ipotecarii; là c'è marasmo terribile così in alto che in basso della scala sociale.

Leggiamo nel Boccardo: « In un notevole articolo pubblicato il 7 luglio 1861 nell'*Allgemeine Zeitung*, il sig. Scheel descrive lo stato finanziario di una famiglia rurale, composta dei genitori e di cinque figli, vi-

---

(1) *Il credito fondiario in Italia,* p. 99.

(2) Citato dal Lattes, p. 40.

(3) Queste ipoteche ammontavano, alla fine del 1866, a 8500 milioni. V. Boccardo, l, c., p. 66.

(4) Il Broglio, nella sua Relazione alla Camera dei Deputati (17 dicembre 1862), diceva che in Germania il credito fondiario, dopo 90 anni di esistenza, era riuscito a mantenere in circolazione 500 milioni soltanto di cartelle fondiarie. *Atti del Parlamento,* Camera dei Deputati, sessione 1861-62, 3° periodo, p. 3884.

venti sopra un piccolo podere; e mostra che circa il 50 per 100 di un precario reddito di 512 lire *va assorbito dalle imposte e dall'interesse del danaro tolto a prestito...* Ne' suoi numeri 1981 e 1982 (agosto 1881) l' *Economist* pubblicava una serie di dati statistici, dai quali risulta evidente lo stato di sofferenza prevalente fra i piccoli proprietari dell'Alemagna. *Nella sola Baviera*, non meno di 3739 poderi, misuranti 30.059 ettari di terreno, furono venduti all'asta nel 1880 (1) ».

Se dalla miseria cenciosa passiamo alla miseria dorata, troviamo che, secondo Rau e Mascher, le notizie raccolte nel 1857 dal Governo prussiano nelle 6 provincie orientali, per i poderi maggiori o *Ritergüter*, diedero questo risultato: essersi, dal 1837 al 1857, accresciuto il valore venale dei fondi da 6.895.000 di talleri a 13.737.000, ed il debito ipotecario da 5.498.000 a 11.077.000, ossia da 80 ad 81 %. Il debito ipotecario ascendeva poi particolarmente nel circolo di Hönigsberg a 62 %
» » Marienwerden » 56 »
» » Bromberg » 68 »
» » Koslin » 70 »
» » Frankfurt » 63 »
» » Oppln » 68 »
del valore; solamente nei tre circoli della provincia di Sassonia si trovarono 33 % dei fondi maggiori ipotecati sino al 50 p. %, e 16 % sopra; epperò 45 % liberi (2).

Secondo il calcolo di Rodbertus, *Crisi della proprietà fondiaria*, I, nel periodo 1835-64, avvennero, sopra 100 terre signorili, 229 cangiamenti di possesso nella Slesia, 222 nel Posen, 207 nella Pomerania, 204

(1) L. c., p. 65.

(2) V. Lattes, p. 52. Pare che, mentre la media generale dei debiti delle proprietà signorili ascenda all'81 p. %, quella dei debiti di tutta la proprietà scenda in qualche circolo fino al 62 p. %.

Negli ultimi dati che dà il Lattes il conto non torna, perchè 33 + 16 + 45 = 94 e non 100.

nella provincia di Prussia, 202 nella nuova Marca, 151 nella Marca elettorale, 107 nella provincia di Sassonia, e 103 nella Westfalia. Ad eccezione, adunque, di questa provincia, *neppure una durata di possesso che corrisponda alla durata richiesta per gli affitti.* Sulle 11.771 terre signorili delle otto provincie, si verificarono 7903 casi d'eredità, 14404 vendite volontarie, 1347 vendite forzate. Così il Roscher (1).

Altro che *conversione* o *liquidazione* (2)!

L'Alighieri qui ripeterebbe:

E questo fia suggel che ogni uomo sganni.

Passando adesso alla Francia, il credito fondiario, come abbiamo dimostrato nel capitolo VI, pag. 245, rispondendo al Borie, aveva, dopo 9 anni dalla sua fondazione, prestato 275 milioni su 12 miliardi di debito ipotecario secondo i dati del 1840: appena $1/_{43}$ (3). Alla fine

(1) L. c., p. 893.

(2) Teodoro Goltz ci dà notizie recenti sul debito dei terreni della Germania. Egli dice, con nostra sorpresa, che quel dotto paese *manca di statistiche in proposito,* e soggiunge: « Nel 1884, « ad iniziativa del Ministero del commercio, essendosi istituite « ricerche per stabilire l'entità del debito ipotecario in rapporto « al valore dei fondi, il Meitzen, lavorando sui dati così raccolti, « giunse ai seguenti risultati, che esso stesso però vuole accolti « con molta riserva: il debito ipotecario, in confronto al valore « venale sarebbe il 53 % pei possedimenti di oltre 500 talleri « di reddito netto catastale, del 28 per quelli tra 100 e 500 tal- « leri di reddito netto catastale, del 24 % per quelle fra 30 e 100 ». Vedi *Agricoltura,* parte I, nel *Manuale di Economia Politica* di Gustavo Schönberg, Biblioteca dell'Economista, 3ª serie, vol. XII, parte 2ª, p. 1127.

(3) L'onorevole Broglio, nella citata Relazione alla Camera, osservava che « in Francia, fino al 1860, il *Crédit foncier* non « aveva fatto più di 200 milioni di prestiti, quando la massa del « debito ipotecario vi è dai 7 agli 8 miliardi (*è vero*?); o altri- « menti aveva fatto da 20 a 30 milioni di prestiti all'anno, quando « se ne fanno da 400 a 500 col metodo antico ». *Atti del Parlamento,* Camera dei Deputati, sessione 1861-62, 3° periodo, p. 3884.

del 1888, aveva un credito su prestiti ipotecarii di 2 miliardi, cioè d'una somma uguale ad $1/_6$ del debito ipotecario del 1840, ad $1/_{10}$ di quello del 1876, secondo il Lecouteux (1).

Se riduciamo, e ci par troppo, il debito ipotecario italiano, alla fine del 1891, a 6.000 milioni, poichè gl'Istituti italiani avevano crediti su ipoteca ascendenti a 763 milioni, i mutui fatti dal credito fondiario non sarebbero che $1/_{18}$ dei mutui ipotecari.

Crediamo che questi dati bastino a provare come in tutta Europa i prestiti fatti dal credito fondiario sieno una parte, forse minima, del debito complessivo della proprietà; così abbiamo anche sciolta la promessa fatta al Garelli nel capitolo VII.

A tutto il fin qui detto si può obbiettare che la conversione, se non si è fatta oggi, si farà domani, perchè i mutui del credito fondiario crescono dappertutto di anno in anno.—Vana speranza!—Crescono. è vero, di anno in anno questi mutui, ma cresce pure, di anno in anno, il debito ipotecario.

Da quel che abbiamo detto poco fa, ciò s'intende che avvenga in Germania; altri dati però non possediamo circa questo paese.—In quanto alla Francia, ricordiamo al lettore che il debito ipotecario, che si potrebbe chiamare nominale, era di 8.863 milioni nel 1820, salì nel 1832 a 11.233 milioni e nel 1840 a 12.544; arrivò nel 1852 a 14.501 milioni, e nel 1876 ascese a 20 miliardi.—Circa all'Italia, crebbe di 374 in due soli anni:

---

(1) È lecito supporre che, dal 1876 al 1888, cioè dopo 12 anni, il debito ipotecario francese dovrebbe superare i 20 miliardi, ma non abbiamo in proposito dati di sorta.

Del resto non possiamo affermare nulla di certo, in mezzo a tante incertezze, sul rapporto fra i mutui privati e quelli col *Crédit foncier*. Ne basta che i nostri calcoli provino che anche in Francia nulla ci fa presentire possibile la vantata *conversione* o *liquidazione*.

era di 12931 milioni alla fine del 1877, salì a 13.123 alla fine del 1878, arrivò a 13.305 alla fine del 1879 (1).

Si potrebbe sperare in una futura conversione qualora i mutui ordinari nuovi cessassero, e andassero crescendo ogni anno quelli contratti cogli Istituti di credito fondiario; ma se quelli corrono e questi, se non stanno fermi, camminano, i fatti non ci dànno speranza anche lontana della desiderata conversione.

Sarà desolante, ma a che giova pascersi d'illusioni?

236. Qui prevediamo una grave obbiezione. Voi diceste altrove (capitolo V) che l'ordinamento attuale del credito fondiario elimina più o meno gli ostacoli di ordine naturale, pei quali il mutuo non riusciva agevole al possidente e conveniente al capitalista; ora conseguenza di questa premessa è che proprietari e capitalisti si dovrebbero affrettare alla conversione. Voi intanto dite qui che nè si affrettano nè c'è speranza che si affrettino; dunque o avete errato lì, od errate qua: o la teorica da voi esposta allora non è esatta, o i fatti esposti ora sono male interpretati. E poichè su questi fatti non può cader dubbio, come non può cader dubbio sul loro significato, voi non solo vi contraddite, ma mostrate che la vostra teorica *a priori* mancava di base. E notate che i fatti esposti non vi lasciano scappatoia, avendo voi dimostrato e sostenuto ch'essi riguardano

---

(1) A titolo di semplice saggio, e come accenno ad uno studio proficuo che potrebbe farsi, diremo che, durante lo stesso periodo, gl'Istituti di credito fondiario da 195 milioni raggiunsero i 257 milioni nei prestiti. In due anni, adunque, ebbero un aumento di 62 milioni, con una media di 31 milioni, mentre la media del progresso del debito ipotecario nominale fu di 187 milioni. Se poi, per ottenere il debito ipotecario effettivo, vogliamo seguire il metodo dell'Allocchio, avremo che in 2 anni il capitale assicurato fruttifero crebbe di 186 milioni, o di 93 all'anno, dai quali detraendo i 31 del credito fondiario, restano 62 milioni.

Si potrebbe dire che, mentre il credito fondiario fa un passo, il credito privato ne fa due.

tutta Europa; laonde non potete difendervi coll'eccepire l'ignoranza, a mo' d'esempio, dei proprietari italiani e la novità del congegno finanziario; poichè in Germania i proprietarii sono più istruiti dei nostri, e il credito fondiario organizzato conta 122 anni di età, eppure lo stesso fenomeno, anzi in proporzioni maggiori, si presenta lì come qua.

Lo ripetiamo, l'obbiezione è grave, e merita un attento esame.

Notiamo anzitutto che, se abbiamo detto che l'ordinamento attuale del credito fondiario elimina più o meno gli ostacoli d'ordine naturale, non abbiamo detto che li elimina in ogni caso, nè abbiamo detto che l'ordinamento è sempre applicabile, e molto meno abbiamo affermato o lasciato supporre dovesse avvenire la conversione del debito ipotecario non ammortizzabile in debito ipotecario ammortizzabile.—Ci proponevamo infatti di esaminare più tardi fino a quel segno avviene la eliminazione degli ostacoli d'ordine naturale, e fin dove l'ordinamento è applicabile. Se noi dimostreremo che tale eliminazione non avviene sempre, e che tale applicazione spesso non può farsi, avremo da un canto determinato i limiti del principio generale enunciato nel capitolo V, e lì per necessità lasciato senza determinazione; e dall'altro avremo confermato l'esattezza della teorica, col dimostrare ch'essa, entro i limiti della sua azione possibile, corrisponde ai fatti reali. Allora non parrà più che noi siamo caduti in contraddizione, ammettendo in teoria che il credito fondiario elimina gli ostacoli di ordine naturale, e affermando che in pratica non avviene nè avverrà che il debito ipotecario non ammortizzabile tutto si trasformi in debito ammortizzabile; dappoichè la trasformazione avverrà dentro l'orbita che limita il principio, non avverrà fuori di quest'orbita.

Ricerchiamo, adunque, sin dove avviene la eliminazione degli ostacoli, e fino a qual segno l'ordinamento è applicabile.

Essendosi prima di noi l'Allocchio occupato del problema, giova riportare le sue parole, come quelle che in parte fanno al caso nostro.

« Il Credito fondiario, egli dice, non giungerà mai a sostituirsi completamente al mutuo *ordinario*. E le ragioni di ciò sono parecchie. Innanzi tutto quella parte grandissima delle iscrizioni ipotecarie, che, non calcolammo come vero debito, rappresenta però sempre dei vincoli alla proprietà, dei quali, se il privato capitalista può talvolta non curarsi, il Credito fondiario fa un ostacolo insormontabile alla concessione del mutuo, stante le speciali prescrizioni di legge, che regolano queste istituzioni.

« In secondo luogo, per avere il mutuo, è d'uopo che la proprietà offerta in ipoteca sia *piena* ed *assoluta*: dove vi sono proprietà divise (?), vincoli di qualunque specie afficienti il fondo, censi, livelli, il credito fondiario si rifiuta di concedere mutui (1).

« In terzo luogo, il fondo di cui sia constatata la piena e libera proprietà, e per il quale siavi la possibilità della cancellazione dei vincoli ipotecari — non può essere accettato, che per la *metà* del suo valore. Il caso adunque della proprietà *oberata* è assolutamente escluso fra quelli, cui il credito fondiario è destinato a provvedere: ai proprietari che si trovano in questa categoria *non il credito*, *ma una vendita sollecita può giovare*.

« Infine molte proprietà non sono ammesse al Credito fondiario, in vista della loro stessa natura ed ubicazione: ne sono esclusi i teatri, le cave, le miniere,

(1) In una nota dice l'autore che a questa regola fa eccezione in Italia il Banco di S. Spirito di Roma; crediamo però che eccezioni ve ne siano altre, dappoichè sappiamo che il Banco di Sicilia fa mutui anche su proprietà soggette a canoni, a patto che questi siano reluiti, e a tale scopo trattiene tante cartelle quante bastino alla reluizione.

i beni posti in una zona di servitù militare o minacciati da inondazioni o da corrosioni di fiumi o torrenti. Anche gli stabilimenti industriali non vi sono accettati, se non pel valore che ponno avere indipendentemente dall'uso, cui sono destinati; il che equivale spesso per quasi niente: così i boschi, se non sono esclusi esplicitamente dalla legge, lo sono però di fatto, o per lo meno si ammettono per un valore minimo.

« Dopo ciò è lecito conchiudere, che se anche la proprietà fondiaria in Italia presenta tuttora largo margine alle operazioni di credito, *il campo d' azione del Credito fondiario è però per natura sua e per necessità di cose limitato a mutui di primo ordine, nei quali siavi sicurezza del capitale, ineccepibile tanto dal lato giuridico quanto dal lato economico, e siavi possibilità, mediante l'ammortizzazione del debito, della ricomposizione efficace del capitale stesso* (1) ».

Le quali savie considerazioni, sebbene fatte parlando del credito fondiario in Italia, si applicano a tutti i luoghi e a tutti i tempi.

Ma non sono tuttavia le sole. Dimostreremo più tardi che la piccola proprietà è inesorabilmente respinta dal credito fondiario, mentre gli usurai le fanno la più lieta accoglienza. Ora il numero dei piccoli mutui ipotecarii è grande assai, sicchè da questo lato il campo riserbato al vecchio metodo si allarga tanto che l'occhio difficilmente arriva a vederne i confini.

Chiaro quindi risulta che vi sono casi moltissimi nei quali l'applicazione dell' ordinamento del credito fondiario non può farsi, ed i mutui col vecchio sistema possono soli imperare.

Passiamo agli altri nei quali la eliminazione degli ostacoli d'ordine naturale non avviene.

Cominciamo dai capitalisti.

Dicemmo nel capitolo IX che coloro che attualmente

---

(1) *Il credito fondiario in Italia,* ecc. p. 68 e 69.

prestano su ipoteca possono, tra un affare che presenta nessun rischio, agevolezze speciali e poco guadagno, ed uno che presenta un rischio, poca o nessuna mobilità e guadagno lauto, preferire quest'affare a quello. Si crede che si tratti di pochi capitalisti che la pensano così? Sono molti e molti, e, per accertarsene, basta interrogare un notaio che ha larga clientela di persone le quali vivono dell'interesse che cavano dai mutui ipotecari. Tutti costoro non hanno nella conversione dei loro crediti attuali tornaconto alcuno, nè ne hanno a rifiutarsi dal far mutui novelli, ed impiegare i loro capitali in acquisto di cartelle di credito fondiario.— Per loro la eliminazione degli ostacoli di ordine naturale non avviene, o, per meglio dire, resta potenza inattuata, perchè presenta un tornaconto minore.

Si può rispondere che questo non importa nulla, perchè i capitalisti non troveranno mutuatari. Ma l'argomento non vale: i mutuatari li trovano pur troppo! Il che vuol dire che ci sono possidenti che han più tornaconto a servirsi dei prestatori privati anzichè del credito fondiario.

Quando la cartella fondiaria è molto al di sotto della pari, c'è, p. e., più convenienza a ricorrere magari all'usuraio anzichè al credito fondiario. S'imagini infatti che la cartella abbia il corso al 450; allora l'annualità, per un mutuo a dieci anni. ascende al 14,92 p. $^0/_0$; se il mutuante privato si contenta del 10 p. $^0/_0$, chi non vede che il mutuatario non penserà nemmeno a rivolgersi al credito fondiario?

Si dirà che nell'annualità è compresa la quota di ammortamento. Verissimo; ma il proprietario non calcola spesso se non il peso al quale attualmente si sottomette, e lascia l'avvenire in mano di Dio. Egli sa che, per ora, non può pagare un'annualità così forte, e si rivolge al mutuante privato; in quanto a ciò che accadrà poi, chi vivrà vedrà. — Il mutuatario, infatti anche quando colla sua fantasia non crea splendide raccolte, che gli permetteranno d'estinguere in futuro

il debito, conta sempre sulla possibilità d'una novazione prima della scadenza. Non di rado la sua previsione non si realizza, ma ciò non toglie ch'egli l'abbia fatta.

— Ma il caso del ribasso nel corso spesso non avviene...—Ebbene, anche ammessa la costanza del corso alla pari, tra il 13,42 per un mutuo a 10 anni col credito fondiario, e il 10 col mutuante privato, non ci saranno molti che preferiranno questo a quello?

Inoltre abbiamo rilevato, parlando dell'interesse, che chi ha bisogno ed urgenza di un mutuo, tra un Istituto che presta a buon mercato, ma richiede guarentigie che non è facile apprestargli, e fa perder tempo, ed un mutuante privato, preferirà questo, anche a costo di pagare più caro il servizio che riceve, se il privato non va tanto pel sottile e fa sollecitamente il mutuo.

Or poichè il caso dell'urgenza è frequente, e gl'Istituti di credito fondiario debbono per necessità andare pel sottile, e, per i molti affari e le lunghe indagini che han dovere di praticare per ciascuno, son costretti a far perdere più o meno tempo; qual meraviglia se il mutuo ordinario ha ed avrà largo impero?

Arrogi che il credito fondiario fa pagare l'annualità a semestre: ora è noto che i proprietari, per lo più, sono in fondi dopo la raccolta, e questa, forse nel maggior numero dei casi, avviene una volta all'anno. Non deve pur troppo accadere che i possidenti, nel timore di non poter pagare a semestre, preferiscano chi loro concede prestiti col pagamento annuale degli interessi soli (1)?

Si sa poi che il credito fondiario è per necessità

(1) Forse non ultima causa del grandissimo numero di espropriazioni forzate di terreni, che si verifica in Italia per mancato pagamento d'imposta fondiaria, potrebbe essere l'obbligo del versamento a bimestre nelle esattorie.

senza misericordia coi debitori morosi, mentre il mutuante privato, eccetto il caso di quegli usurai che colgono la palla al balzo per diventare proprietari alla lor volta, spesso ha viscere di carità, e concede una dilazione quando il raccolto manca e gl'interessi non si possono pagare.—È quindi naturale che il proprietario, nel far la sua scelta, tenga conto anche di questo.

Che se tutte le cause sino a qui annoverate agiscono sui mutuatari in generale, agiscono più gagliardemente ancora su quelli dei piccoli luoghi. Checchè si faccia, il credito fondiario non può avere una succursale nelle piccole città, nei villaggi, nei paesucoli di montagna, ma nei centri maggiori. Da ciò un viaggio a fare, fors'anco parecchi viaggi e permanenze alla sede dell'Istituto, prima di concludere il mutuo; quindi spese, perdite di tempo, trascuranza degli affari di campagna, noie sopra noie. Nell'organismo poi del credito fondiario c'è quel benedetto collocamento delle cartelle, che a menti non abituate ad affari di borsa pare il finimondo; e ci sono parecchie cose che, vecchie di secoli per le grosse città, sono nuove pel borghigiano, che non n'ha mai sentito parlare o n'ha qualche volta sentito dire roba da chiodi da qualche suo collega ch'è capitato male. Finalmente bisogna fare i conti coll'abitudine e colla tradizionale sfiducia, pur troppo giustificata qualche volta, verso ogni cosa che viene dalla città.

E volete che tutto questo non conferisca a sottrarre clienti al credito fondiario? A certo punto, dopo avere ondeggiato a lungo tra il sì ed il no, quando il bisogno stringe, c'è mezzo di cavarsi subito d'impaccio: a due passi di casa c'è l'usuraio del paese, allo svoltare della strada c'è il notaio, in piazza c'è il perito; con poco incomodo ed in pochi giorni l'affare è fatto, e chi s'è visto s'è visto.

In complesso la eliminazione degli ostacoli d'ordine naturale non avviene sempre, e l'applicazione del congegno finanziario spesso non può farsi; e siccome le

molteplici cause, che questi risultamenti producono, sono transitorie soltanto in parte minima, la prevalenza del mutuo individuale pare assicurata così per oggi come per l'avvenire, e la conversione totale del debito ipotecario è una vera utopia.

Le quali cose essendo vere, come ci paiono, l'accusa di contraddizione cade, e la teoria resta vera, però è determinata e nei suoi confini circoscritta.

237. Ma dunque il debito che aggrava la proprietà resterà sempre tal quale, e andrà anzi accrescendosi ognora? Tutto pur troppo accenna a questo, nè noi potremmo, senza negare l'evidenza, affermare cosa diversa (1). Però andrebbe di gran lunga errato chi da ciò volesse argomentare che il credito fondiario non ha ragione di essere. Forse che se il debito ipotecario resterà sempre tal quale, e andrà anzi accrescendosi ognora, e sarà assicurata la permanente prevalenza dell'imprestito ordinario; il credito fondiario non ha un campo proprio d'azione? Non funziona egli da intermediario per quei capitalisti e per quei proprietari che trovano tornaconto a rivolgersi ad esso? A queste domande non si può che rispondere affermativamente; e allora la conversione totale sarà utopia, la parziale realtà, pur restando il debito ipotecario tale

(1) È opportuno qui, a valutare senza esagerazioni la portata economica dell'aumento del debito ipotecario, tener presente questo brano del Goltz: « L'essere in questi ultimi decenni il de- « bito fondiario notevolmente aumentato, non è, in sè, un brutto « segno, chè anche il reddito netto e il prezzo delle terre sono « del pari notevolmente cresciuti. Un pericolo per l'agricoltore si « avrebbe soltanto quando il debito della proprietà fondiaria cre- « scesse in una ragione notevolmente maggiore di quella in cui « cresce il suo reddito. Se e fino a qual punto questa spropor- « zione fra il debito e il reddito fondiario esista, non si può, per « la mancanza dei necessari dati statistici, accertare; ma che in « alcune regioni il debito fondiario abbia raggiunto proporzioni « inquietanti, non si può negare ».

Agricoltura, nel *Manuale* dello Shönberg, già citato, p. 1115.

qual era, anzi aumentandosi (1). E questa trasforma-

---

(1) Parrà quest'affermazione antimatematica, ma non è. Voi avete 18, aggiungete 2,75 e sottraete 0,75; l'operazione vi darà 18+2,75=20,75 - 0,75=20,00. Se 18 è il vecchio debito ipotecario non ammortizzabile, 2,75 il nuovo debito ipotecario non ammortizzabile, 0,75 il debito ipotecario trasformato in ammortizzabile, evidentemente il debito ipotecario può crescere, pur trasformandosi in parte.

Vogliamo parlare con cifre concrete? La dimostrazione sarà anche più lucida. Possiamo scegliere un periodo di tempo qualunque: fa lo stesso.

A 31 dicembre 1877 il debito ipotecario complessivo, secondo il metodo Allocchio, era in Italia . . . . . . 5887 milioni
dai quali deducendo i mutui fatti dal credito fondiario . . . . 195 »

restava un debito contratto in via ordinaria di . 5692 »
Si imagini che, nel biennio 1878 e 1879, su 62 milioni di nuovi prestiti fatti col credito fondiario, 45 servirono per mutare debiti non ammortizzabili in debiti con ammortizzazione . . . . . 45 »

resta il debito ipotecario non ammortizzabile di . 5647 »
Durante il biennio il debito complessivo si accrebbe di 186 milioni, dei quali 62 furono i nuovi mutui col credito fondiario, sicchè l'aumento del debito ipotecario privato si ridusse a 124; or poichè quest'aumento, per ipotesi, ebbe luogo non ostante i 45 milioni convertiti, i nuovi mutui contratti in via ordinaria dovettero essere 124 + 45 milioni, ossia . . . . 169 »
il che porta il debito ipotecario privato, a 31 dicembre 1879, fino a . . . . 5816 »
con un aumento di 124 milioni sul 1877.
Aggiungendo i 257 milioni del credito fondiario . . . . 257 »
si ricostituisce il capitale assicurato fruttifero, ossia il totale debito ipotecario a tutto il 1879 di . 6073 »

Così cresce il debito ipotecario privato, e ciò non toglie che il credito fondiario progredisca, ed una trasformazione parziale avvenga.

zione parziale non solo può avvenire, ma di fatti avviene. Così, per esempio, l'Allocchio ritiene che, per lo meno, 1/3 dei mutui fatti in Italia servì a questa *trasformazione parziale* (1). E a dir vero non potrebbe avvenire altrimenti. Spesso un mutuatario, che ha contratto un debito al 20 p. %, ne contrae un secondo al 15 p. %, col quale paga il primo, risparmiando il 5 p. %; perchè non troverebbe convenienza a fare, a cagion d'esempio, un mutuo col credito fondiario, che gli costa il 13,42 p. % soltanto, e che in capo a 10 anni lo libera dal debito?

Entro questi limiti, il credito fondiario è uno strumento prezioso, atto a trasformare o convertire parzialmente il debito ipotecario, e ad arrecare un vantaggio non lieve anche alla possidenza stabile rurale, e quindi indirettamente all'agricoltura. Questa è la verità, senza esagerazioni di sorta; od almeno questo è ciò che a noi, dopo uno studio lungo e coscenzioso, è parso vero. — E ci gode l'animo vedendo che abbiamo dalla parte nostra l'Allocchio, e che anche nelle sfere governative del nostro paese si pensi allo stesso modo (2).

---

(1) L. c., p. 71. Noi crediamo che superi di molto la metà, ma i dati che possediamo sono incompleti. Il Governo solo potrebbe fornire questi elementi agli studiosi, perchè ne ha i mezzi. Ma la povera Statistica ufficiale italiana, di questi tempi, se son vere le voci che corrono come sono reali i fatti che vediamo cogli occhi, pare destinata a scontare il peccato di avere in Europa saputo meritare uno dei primi posti.

(2) Nella *Relazione* più volte citata dei signori Morana, Mirone e Branca, leggesi, a p. 17, parlando del Banco di Sicilia: « La media di un milione e mezzo di affari non è piccola, e può « *in un certo periodo di tempo* liberare *molte proprietà* dai « pesi che l'oberano ». — Di conversione totale nemmeno il più lontano cenno.

Il Ministro d'agricoltura, industria e commercio poi, nel suo discorso d'apertura del Congresso del credito fondiario (9 marzo 1881), diceva essere tra gli scopi di questa foggia di credito *trasformare parzialmente il debito ipotecario, rendendolo ammortizzabile.*

V. *Atti del congresso,* p. 8.

238. Dobbiamo adesso esaminare se, mercé il credito fondiario, si sono ottenute le bonifiche ed i miglioramenti, ossia si è ottenuto il progresso nell'agricoltura; e, laddove questi risultamenti non si sieno conseguiti, indagarne il perchè.

Prima però è bene dichiarare che dall'esame, il quale imprendiamo, va esclusa la piccola proprietà, quantunque generalmente si credesse che il credito fondiario dovesse a lei principalmente giovare.

E questa esclusione deve farsi necessariamente, perchè il credito fondiario, guardando almeno le cose in complesso, non presta nulla a lei.

Anzitutto, infatti, generalmente esso non fa mutui inferiori a L. 1000, ossia su proprietà che valgono meno di L. 2000; poi in pratica raramente si fanno mutui inferiori a L. 5000, e soltanto si accettano volentieri dagli Istituti i mutui da L. 10.000 in sopra.

Siccome queste restrizioni di fatto sono gravi assai, è giusto dare prove di ciò che asseriamo.—Se non riusciremo a darle perfette, il lettore tenga presente, a nostra giustificazione, che le fonti, cui si può attingere, sono scarse e di poca resa.

In questo stesso lavoro (pag. 209) dicemmo che il *Crédit foncier*, dal 1853 al 1870, su 18799 prestiti ne aveva fatto 6538 inferiori alle L. 10.000. Se questi ultimi prestiti fossero stati in maggioranza per somme, p. e., di L. 1000, gli amministratori si sarebbero affrettati a suddividere la categoria, per rispondere vittoriosamente a quanti, a ragione o a torto, avversano l'Istituzione.—Le parole *au dessous de* 10.000 forse coprono di un pietoso manto la nullità dei piccoli mutui (1).

Dal 1853 al 1888, sopra 71.096 prestiti, ne aveva fatto 16.235 da 5000 fr. e meno, e 13.427 da 5001 a 10.000;

(1) Anche il nostro Sbrojavacca, facendo, a pag. 66 dell'opera citata, Parte I, la distinta dei mutui divisi per il loro ammontare, mette nella prima categoria i prestiti fino a L. 10.000, forse perchè non pensò alla indagine di cui ci occupiamo.

ma pei primi, lo ripetiamo, non è possibile che si sia rimasti ad un livello non inferiore a fr. 4500?

Per l'Italia, la media, alla fine del 1878, era di L. 47.182,70 per mutuo (1). Che se vogliamo sapere a quale minimo si arriva, i rendiconti non sempre ci apprestano questo dato. Infatti sappiamo che nel Banco di Napoli il 24 p. % rappresenta somme che stanno fra le 1000 e le 10.000 lire, il 60 p. % somme tra 10.000 e 100.000 lire, il 6 p. % somme superiori a L. 200.000 (2). Anche qui la piccolezza dei minimi prestiti è coperta, forse involontariamente, da un manto pietoso.

Sopra 44 mutui, stipolati nel 1891 dal Banco di Sicilia, ed ascendenti a L. 2.055.000, 1/4 furono fino a L. 10.000, per una somma ascendente a L. 64.500 (3 p. %), e classificati così: 1 fino a L. 2000, per L. 2000; 3 da L. 2001 a 5000, per L. 12.500; 6 da L. 5001 a L. 10.000, per L. 50.000.

Per la Cassa di Risparmio di Milano sappiamo che, alla fine del 1868, i mutui da L. 1000 a L. 10.000 furono 1/62 del numero totale, cioè l'1 61 p. %.

A tutto il 1890 ascesero, come abbiamo detto a p. 167, ad 1/38, ossia al 2,63 p. %, distinti così: 95 da L. 1000 a L. 2000, per L. 166.500; 350 da L. 2001 e 5.000, per L. 1.262,500; 607 da L. 5001 a 10.000, per L. 5.007, 500.

Il Banco di S. Spirito in Roma, del 1874 al 1882, sopra 449 prestiti, ascendenti a 20 milioni, ne fece 3 da L. 1000, per L. 3000; 8 da L. 1000 a L. 2000, per L. 16.000; 63 da L. 2001 a L. 5000, per L. 237.000; 80 da L. 5001 a 10.000, per L. 630.000.

Le Opere Pie di S. Paolo in Torino, nel 1890, sopra 236 mutui, ascendenti a L. 8 milioni, ne fecero 6 da L. 2000 e meno, per L. 11.000; 36 da L. 2001 a 5000, per L. 144.500; 41 da L. 5001 a 10.000 per 344.500.

---

(1) Allocchio, l. c., p. 54. Lo Sbrajavacca invece, l. c., p. 19, la calcola a L. 43.414.—Ritiene egli poi, come media generale dal 1867 al 1882, la somma di L. 45.270.

(2) Relazione annessa agli *Atti del congresso del credito fondiario*, p. 270.

Il Monte dei Paschi di Siena, a tutto il 1881, su 410 mutui, ne aveva fatti 74 da L. 1000 a L. 5000; 79 da 5001 a 10.000; il resto da 10001 in sopra.

I prestiti da L. 1000 a 10.000 ascesero al 37 p. %.

Il più recente rendiconto che abbiamo sott'occhio (1890), c'informa che, sopra 839 mutui stipolati fin dall'origine, per la somma di 33 milioni, 170 furono da 1000 a 5000 lire, ed ascesero a L. 181.500; 166 da L. 5001 a 10.000, ed importarono L. 1.315.000.

Da ultimo, la Banca Nazionale, nel 1889, sopra 861 mutui, ascendenti a L. 56 milioni, ne fece 22 da L. 1000 a 2000, per L. 37.500, sopra stabili aventi un valore di L. 102.801; 133 da L. 2500 a 5000, per L. 533.000, sopra stabili che valevano L. 1.232.124; 176 da L. 5500 a 10.000, per L. 1.353.000, sopra beni che valevano L. 2.969.034 (1).

Dalle addotte cifre non ci pare dubbio che siamo nel vero affermando che, in pratica, raramente si fanno mutui inferiori alle L. 5000 (2).

Nè si creda che queste restrizioni di fatto siano da ascriversi a cattiva volontà degli Istituti di credito fondiario; esse dipendono dal fondato timore che l'immobile, in certi casi, non possa, dato si debba ricorrere all'espropriazione forzata, pagare il capitale mutuato, gl'interessi e le spese.

Posto tutto ciò, la piccola proprietà è esclusa dai benefici del credito fondiario, e deve ricorrere all'usuraio od al mutuante privato, quando essa per l'appunto, al dire del Wolowski, « *soffre di più per l'assenza di credito, e si trova costretta a subire i pesi più gravi* » (3),

---

(1) Una volta per tutte, ringraziamo gl' Istituti italiani di credito fondiario per averci gentilmente fornito resoconti e notizie.

(2) Confessiamo che, le notizie raccolte avrebbero maggior valore, se i dati fossero messi in relazione col valore dei fondi, che servirono di guarentigia. Da questo lato merita lode la Banca Nazionale, prima, crediamo, a tentare siffatto raffronto.

(3) Art. *Crédit foncier*.

s'egli è vero che, più le somme son piccole, e più l'interesse aumenta.

Ora il numero dei proprietari, esclusi dai benefizi del credito fondiario, è più grande di quel che si potrebbe credere. — In Francia, su 8 milioni di proprietari, 3 milioni possiedono proprietà così piccole che sono esenti dalla imposta fondiaria (1); e se riflettiamo che il 75, 48 p. $^0/_0$ delle culture non superano le 10 ettare (2), possiamo argomentare che più della metà dei proprietari trovano chiusi per loro gli sportelli del credito fondiario.—Guardando la cosa da un altro lato, troveremo che dai dati statistici raccolti nel 1841, e presentati alle Camere, su tutti i mutui contratti in detto anno, cioè 329.576, ben 245.023, ossia $^3/_4$. furono minori di L. 1000, e 155.220, ossia $^7/_{16}$, minori di L. 400 (3).

La conclusione è la stessa: la piccola proprietà esclusa dal credito fondiario supera il 50 p. $^0/_0$ del totale.

In quanto al Belgio, su 738.512 proprietari, 214 mila hanno proprietà di un valore inferiore a L. 2000, e 666.914 di un valore da L. 8000 in giù (4). Anche lì più della metà dei proprietari, i piccoli, non saranno accolti dal credito fondiario.—Cosa che ci vien confermata dal fatto che il 92 p. $^0/_0$ delle culture non supera le 10 ettare (5), e dall' altro fatto che nel 1845, su fr. 2.920.400 di mutui ipotecari in totale, fr. 2.399.300 si riferirono a prestiti minori di L. 1000 (6).

---

(1) Lecouteux, l. c., tome 1er, p. 125.

Il numero delle proprietà era di ben 14 milioni nel 1865, computando come proprietà distinte i singoli fondi appartenenti alla stessa persona, ma posti in Comuni diversi. Meitzen, *Agricoltura,* Parte II, nel *Manuale* della Schönberg, vol. XII, p. 2ª della 3ª s. della Biblioteca dell'Economista, p. 288.

(2) Lecouteux, L. c., p. 157.

(3) Salmour, *Dell'ordinamento,* ecc., p. 192.

(4) *Exposé des motifs,* fatta dal *Frére Orban.* Vedi Josseau, *Des institutions,* ecc., p. 433 e 451.

(5) Lecouteux, l. c., p. 157.

(6) Salmour, luogo testé citato, p. 193.

Sventuratamente per l'Italia o non esistono o non siamo riusciti a procurarci tutte queste notizie; ma ne abbiamo alcune parziali che valgono tant'oro.—La statistica giudiziaria pubblicata dal Piemonte nel 1852 nota che nel continente, su 16.392 mutui contratti nel 1849, ben 11.490 furono da L. 1000 in giù (il 70 p. %), e quelli da L. 2000 in giù 13.840 (l'84 ½ p. %) (1).

In Sicilia si contano 31 possidenti ogni 100 abitanti; ora su 703.650 proprietari, appena 1344 hanno una rendita maggiore di 425 lire (2); quindi $^{522}/_{523}$ dei proprietari possiede per un valore da L. 8500 in giù, cosicchè la grande maggioranza è esclusa dai benefizi del credito fondiario.

Si chiami, se si vuole, esagerato il Lattes, quando afferma che $^{7}/_{8}$ dei possidenti italiani non possono profittare del credito fondiario (3); ma ci si conceda che, anche in Italia, questa maniera di credito non è fatta per più della metà dei proprietari.

239. Adunque a noi non resta se non esaminare preliminarmente se la media o parte di essa, e la grande proprietà, han potuto conseguire, mercè il credito fondiario, il progresso nell' agricoltura, ossia le bonifiche ed i miglioramenti.

Non tutti gli scrittori convengno nell' affermare che siasi ottenuto questo progresso; così lo Storch dice: « Nel 1786 Caterina II creò il *banco di prestito*, destinato a prestare danaro ai proprietari. Di 33 milioni di rubli in assegnati (4), che formavano il fondo del banco di prestito, 22 erano stati prestati a grandi signori avidi

(1) Salmour, l. c., p. 193.

(2) Vedi Salmour, *Del credito fondiario e del credito agricolo in Francia ed Italia,* p. 284. Torino, Paravia, 1862. Questi dati sulla Sicilia stanno qualora si voglia considerare il numero degli articoli del catasto come l'espressione del numero dei possessori.

(3) L. c., p. 144.

(4) Intende la carta-moneta della Russia.

di godimenti, e che pensavano assai poco al miglioramento delle terre; gli altri 11 milioni, destinati alle città, furono principalmente impiegati a costruire delle case nelle due metropoli » (1).

Del pari il Roscher (2) ci fa sapere che tanto Tegoborski, *Forces productives de la Russie*, vol. I, p. 348, quanto Eckardt nella sua allora recente pubblicazione (*Condizioni agrarie di Russia*, 1869, p. 125) opinano che l'istituzione del credito fondiario abbia agevolato il modo d'incontrare dei debiti, ma non abbia punto promosso le imprese di migliorie.

Il Passy (3) si limita ad esternare dei dubbi. Egli dice: « *Si asserisce* che la coltivazione molto guadagnerebbe dalla introduzione delle istituzioni di credito, le quali permetterebbero ai coltivatori ed ai proprietari di trovare a buon mercato quei capitali che si potrebbero consacrare al miglioramento delle terre... *Si afferma* che queste istituzioni, sperimentate da lungo tempo in Polonia e in quasi tutti gli stati tedeschi, rendono immensi servigi; e che, se si trasportassero in Francia, imprimerebbero all' agricoltura lo slancio di cui essa manca oggidì... L'abbassamento dell'interesse nei prestiti accessibili alla proprietà territoriale, per mezzo dell'aiuto pecuniario del governo, comunicherebbe forse alla produzione agricola uno slancio più energico e più fecondo? È permesso di dubitarne. Se i proprietarii non sempre compiono i miglioramenti a cui i loro fondi si presterebbero, ciò certamente non è per difetto di credito, ma per difetto d'intelligenza e di previsione ».

Il Roscher, della cui opinione naturalmente facciamo molto conto, ha sulla quistione un passo ambiguo, che lascia l'animo del lettore assai perplesso; con

---

(1) *Corso d' Economia Politica*, vol. IV, p. 756, della 1ª serie della Biblioteca dell'Economista.

(2) L. c., p. 857.

(3) Art. *Agricolture.*

che non intendiamo che l'autore non si sia spiegato chiaramente, ma ch'egli, scrivendo, lottava forse tra le teorie apprese in gioventù e i fatti che gli si presentavano, e che a quelle non corrispondevano. Ecco le sue parole: « Il fatto che le cedole di pegno sono di quattro secoli posteriori alle cambiali, mostra ad evidenza con quanta lentezza il capitale formatosi nella città passi *a fecondare l'agricoltura*. Ma la crescente civiltà, coll'aumento dei capitali, colla sua intensità agricola e colla mobilizzazione del suolo (*sic*), cangia essenzialmente i rapporti del credito coll' agricoltura. Anche rispetto a questa però il credito è un'arma a due tagli: esso viene in soccorso allo scialacquatore non meno che ai buoni agricoltori. Non può risolversi con una risposta generale la quistione se, a parità di ricchezza, sia più vantaggioso possedere un fondo molto esteso ma gravato di passività, ovvero piccolo ma immune. Se il fondo è sfornito del corrispondente capitale di esercizio, i debiti sul medesimo contratti, o per la compera o per il soddisfacimento delle porzioni dei coeredi, diminuiscono naturalmente la possibilità di ottenere altri capitali, e la coltura è condannata a restare più estensiva di quello che comporterebbero le esigenze della economia; locchè è tanto più grave quanto maggiore è il valore del fondo; per contrario, se quest'ultimo è fornito del conveniente capitale d'esercizio, la quistione si risolve secondo i principii, che abbiamo esposti intorno ai vantaggi della coltura in grande e della coltura in piccolo. Egualmente deve dirsi, quando il capitale d'esercizio è da cercarsi nel credito o nella vendita d'una parte del fondo. Questi principî riguardano l'economia politica generale; di fronte poi all'economia dei singoli, potrebbero aggiungersi molte altre considerazioni. Così un prevedibile aumento della rendita fondiaria, un prevedibile ribasso degl'interessi dei capitali o del valore della moneta raccomandano di rivolgersi al credito anzichè alla vendita, e viceversa. Quando le passività d'un fondo arrivano ad un punto,

nel quale gl'interessi delle medesime giungano quasi all'ammontare della rendita fondiaria, l'economia è ferita profondamente tanto nei rapporti pubblici che nei privati, ed il proprietario, dal punto di vista economico, si trova, specialmente per ciò che riguarda la sicurezza e la stabilità dei suoi piani, nella posizione stessa del fittaiuolo, di cui possa denunciarsi a capriccio il contratto. *È quindi a desiderarsi altamente*, nell'interesse dell'economia generale, *che il proprietario non faccia del credito un uso soverchio* (1) ».

Gli scrittori anzicennati fanno nascere il dubbio che il credito fondiario non abbia veramente, ai progressi dell'agricoltura, recato tanto giovamento quanto s'è andato predicando.

240. Or questo dubbio si aumenta allorchè ci facciamo ad esaminare le cause, dalle quali i proprietari possono essere spinti a contrarre mutui sopra ipoteca. Ricorderanno i nostri lettori che lo statuto dell'Istituzione di credito fondiario, creata da Giorgio III di Hannover a Zelle, dice, all'art. 61, che i prestiti possono esser fatti:

a) Per dotare le figliuole.

b) Per istruire i giovani nelle accademie, o fornir loro equipaggiamente militare (2).

c) Per dotare i parenti sopra fondi.

d) Per fare eseguire una costruzione necessaria.

e) Per redimere un canone.

f) Per acquistare nuovi terreni.

g) Per migliorare l'agricoltura.

h) Per riparare a disastri (3).

Il quadro potrebbe dirsi compiuto, se non che mancano cinque elementi: la novazione, la divisione fra coeredi, l'industria e il commercio, le prodigalità.

---

(1) L. c., p. 857.

(2) Non crediamo che oggi in Europa si contraggano più, a questo fine, mutui ipotecari.

(3) Vedi pag. 119 in nota.

Della novazione non diremo oramai nulla, essendocene occupati quando parlammo della trasformazione del debito ipotecario non ammortizzabile in debito ipotecario con ammortamento (1).

Non è raro che uno dei coeredi, ad evitare lo sminuzzamento del fondo e a conservare questo per sè, in parte coi capitali propri ed in parte con quelli cavati da un mutuo, soddisfi agli altri le quote loro, e resti unico possessore.

In quanto ai debiti ipotecari aventi per causa i bisogni dell' industria e del commercio, attingeremo a fonti non sospette.

Scriveva il Wolowski: « Allorchè si mette avanti la somma di 12 miliardi di debiti ipotecari per dimostrare che la terra ha ricevuto l' assistenza dei capitali dei quali essa aveva bisogno, si sbaglia sulla natura di questi capitali: *una piccola parte, forse la sesta, ha ricevuto una destinazione utile al miglioramento delle culture.* Il resto si ripartisce tra i pesi che provengono da acquisti di terre *ed altre speculazioni.* Infatti *i bisogni dell'industria e del commercio* concorrono ugualmente ad accrescere la somma dei pesi ipotecari. La proprietà fondiaria è uno strumento di credito e nel tempo medesimo di produzione. *L' ipoteca procura capitali alle industrie nascenti;* essa *viene in soccorso a quelle che soffrono* negli istanti di crisi commerciale (2) ».

Lo stesso autore poi riproduce (3) un lavoro, scritto in dicembre 1845 dal sig. Cunin-Gridaine, Ministro di agricoltura e commercio, sommettendo ai Consigli generali di agricoltura, manifatture e commercio la quistione del credito agrario (?). Ecco un brano di questo lavoro, che conferma le affermazioni del Wolowski:

---

(1) Il Banco di Sicilia, nel 1891, sopra L. 2.055.000 di mutui fatti, trattenne L. 1.109.543, importo di debiti ipotecarii preesistenti ed altri pesi, estinti o da estinguersi. Altri esempi ommettiamo.

(2) *Journal des Économistes,* tome X, octobre 1844.

(3) *De l'organisation,* ecc., p. 122.

« Questo accrescimento del debito ipotecario sarebbe dannosissimo al credito agrario (*sic*) s'egli fosse permanente, e l'agricoltura dovesse farne le spese: la progressione dei pesi tenderebbe a diminuire l'agiatezza dei coltivatori, e porrebbe un nuovo ostacolo ai miglioramenti. Ma è fuor di dubbio che *i debiti ipotecari sono rarissimamente contrattati col fine di migliorare la terra* che loro serve di pegno. *L'industria manifatturiera ed il commercio* vi hanno una parte ben più larga che l'agricoltura, e se da ciò risulta che l'accrescimento dei debiti ipotecari perde in parte il suo significato circa allo stato di angustia o prosperità relativa dell'industria rurale; risulta del pari la *dimostrazione che il miglioramento, il perfezionamento medesimo del credito fondiario, mediante il regime ipotecario, le leggi d'espropriazione, di privilegio* ecc., *possono* NON *procurare all'agricoltura il credito del quale essa ha bisogno* ».

Restano le prodigalità, le quali, specie nella classe più elevata, non sono infrequenti, come tutti sanno (1). Chi avesse vaghezza di vedere l'estensione di questa malattia economica potrebbe leggere un opuscolo che fece profonda impressione, *I nostri debiti* di Aristide Gabelli.

E poichè tutte queste cause, per le quali si consente a dare in ipoteca i propri fondi, pare che sieno di tutti i tempi e di tutti i luoghi, indipendentemente dalla persona o dall'Istituto che fa il mutuo, e dall'essere questo ammortizzabile o no; può ritenersi che il credito fondiario organizzato, quando presta su beni

(1) Ne piace riportare un aneddoto, che può non esser privo d'interesse.—Anni addietro, in una città italiana, una signora dell'alta aristocrazia, andando a nozze, preparò il suo corredo – vendendo tre fondi, uno di L. 400.000, uno di L. 350.000, uno di L. 28.000, e facendo un mutuo di *un milione* col credito fondiario. *Un milione* e 778 mila lire pel corredo di nozze! Non c'è mica male!

rustici, in pochi casi ottiene che le cartelle servano al progresso dell'agricoltura.

241. Or questa deduzione potrebbe combattersi mostrando che realmente i prestiti del credito fondiario son serviti alle bonifiche ed ai miglioramenti; e certamente, se le sole asserzioni bastassero, si potrebbe citare il fatto dell'Alemagna, la quale, come si afferma, deve al credito fondiario i suoi *grandi progressi* dell' agricoltura. Ma le asserzioni non bastano pur troppo, e occorrerebbero prove ineluttabili; sventuratamente queste *mancano del tutto, e persino difettano prove di qualsiasi genere.*—A che vale infatti dire che, dopo la istituzione del credito fondiario, progredì l'agricoltura alemanna? È, come nota a ragione il Lattes, un vero *hoc post hoc, ergo propter hoc* (1). Già l'agricoltura ha in questo secolo progredito in tutto il mondo civile, anche in paesi nei quali mancava l'istituzione del credito fondiario (2); ed ha progredito per lo sviluppo intellettuale dei popoli, pei passi dati della chimica agraria, per l'insegnamento agrario largamente diffuso, per le migliorate comunicazioni, per lo scioglimento dei vincoli feudali, per la libera concorrenza, e così via dicendo. Che se si volesse dire che in Alemagna ha progredito più che altrove, il fatto, se pure fosse dimostrato, non si potrebbe forse spiegare col grande progresso della scienza in quel paese?

Se dall'Alemagna non ci giungono prove positive, ce ne arrivano invece negative dalla Francia e dall'Italia.

(1) L. c., p. 66.

(2) Per esempio, l' agricoltura dei dintorni di Palermo ha subito una vera rivoluzione, sostituendo alle antiche culture estensive o poco intensive la cultura degli agrumeti ed aranceti, che è massimamente intensiva; eppure il credito fondiario è venuto dopo che la trasformazione era compiuta per tre quarti, e ha assistito da spettatore, o quasi, al completamento di essa. È doloroso dire che, quando è cessato di essere spettatore, il proprietario, che ad esso ha ricorso, ha finito col rovinarsi.

In Francia i proprietari rurali non hanno simpatia pel credito fondiario, ed i più lo sfuggono; tra coloro che si son presentati agli sportelli del *Crédit foncier*, pochissimi han dedicato ai miglioramenti ed alle bonifiche i capitali avuti (1).

In Italia più numerosi sono i proprietari di stabili rurali che si rivolgono al credito fondiario; ma dalle Relazioni degl' Istituti e dalle nostre indagini risulta che, su 100 proprietari, da 50 a 90 secondo i luoghi, arrivano oberati da debiti; si figuri ognuno, tenute presenti le cause diverse che influiscono a creare il debito ipotecario, quanti pochi pensino di dedicare ai progressi dell'agricoltura i capitali ricevuti.

Che poi pochissimi proprietari abbiano impiegato i capitali in bonifiche o migliorie, si può agevolmente rilevare da chi sa leggere tra le linee delle suddette Relazioni; ed è forse troppo confermato da quanti han contribuito cogli scritti ai volumi che contengono gli atti della *Giunta per l'inchiesta agraria e sulle condizioni della classe agricola:* quasi tutte le testimonianze sono esplicite, unanimi nel dichiarare che il credito fondiario non ha menomamente giovato all' agricoltura italiana.

Infine lo stesso Governo è convinto di siffatta verità, tanto che il Ministro di agricoltura industria e commercio, nel citato discorso inaugurale del Congresso del credito fondiario, taceva completamente che il credito fondiario era stato istituito, più che altro, per fare progredire l'agricoltura (2).

---

(1) Wolowski, *Quelques observations*, ecc., p. 24 e 26; Borie. *Étude*, ecc., p. 119 e seg.; Lecouteux, l. c., p. 210 e seg.; Chevalier, *Introduction*, ecc.

(2) Assegnava infatti al credito fondiario tre scopi principali: diminuire il saggio dell'interesse, far convergere i piccoli capitali verso l'impiego in cartelle, trasformare parzialmente il debito ipotecario.

Notiamo che la più volte citata Relazione dei signori Morana, Mirone e Branca, parlando del Banco di Sicilia, assegnava come unico vantaggio del credito fondiario, la possibilità di liberare, in un certo tempo, molte proprietà dai pesi che l'oberano. E dell'agricoltura? Nemmeno una parola!

In conclusione pochissimi han fatto bonifiche o migliorie per questa via.

Per la qual cosa la deduzione nostra che, poste le varie cause che influiscono a creare il debito su ipoteca, il credito fondiario, quando presta su fondi rustici, in pochi casi può ottenere che le cartelle servano ai progressi dell'agricoltura; corrisponde al fatto che, anche col credito fondiario ordinato secondo le migliori norme, una parte minima dei prestiti si rivolge alla fecondazione della terra.

Tutto sommato, di fatto, il numero dei proprietari che hanno eseguito bonifiche e miglioramenti per mezzo del credito fondiario, almeno per quel che sappiamo, è meschinissimo in confronto al numero totale dei proprietari.

Ci spiace doverlo dire, i dubbiosi hanno ragione, e a quei che hanno affermato essere erroneo che il credito fondiario abbia portato vantaggio diretto all'agricoltura, non si può dire che sieno dal lato del torto.

Che se a taluno sembri che il rigore dell'argomentazione ci consenta ciò potere affermare risolutamente per la Francia e l'Italia soltanto; noi non ci opporremo a questa limitazione, molto più che da quel che segue si vedrà come vi sono altre ragioni, e ragioni fortissime, per ritenere il credito fondiario dappertutto aver dato, in condizioni simili, risultati analoghi.

Per ora, adunque, diremo, se così piace, che nè in Francia nè in Italia il credito fondiario ha fatto progredire l'agricoltura.

242. Si badi però che, in generale, di questo non può farsi, a buon diritto, rimprovero agli Istituti. Se i proprietari non migliorano nè bonificano coi capitali avuti a mutuo, nessuno può costringerveli; nè agl' Istituti ciò può ragionevolmente imputarsi: dice bene il Garelli sul proposito: « Una banca, trovando nell'immobile una piena garanzia per la restituzione del mutuo, non ha interesse a conoscere la destinazione del danaro da essa accordato. Quando un commerciante reca allo

sconto una cambiale od un biglietto all'ordine guarentito da una nota di pegno (*sic*), la banca non cerca punto l' oggetto cui la somma sarà destinata (1) ». E se qualche Associazione, come quella del Lüneburg, non solo chiedeva, all'atto della concessione del prestito, la indicazione dello scopo a cui fosse destinato, ma ne controllava eziandio l'effettivo impiego (2); nè tale prescrizione si generalizzò in Alemagna, nè essa corrisponderebbe a quei principii di rispetto alla persona e alla responsabilità sua, che oggi formano il patrimonio prezioso della civiltà in mezzo alla quale viviamo.

243. Ora è tempo d'indagare perchè non si è ottenuto, almeno in Francia ed Italia, un risultamento che illustri economisti previdero, e che tutti noi ritenevamo come sicuro.

A che illudersi? se i proprietari, per migliorare o bonificare, raramente han chiesto capitali agl'Istituti di credito fondiario, è questo indizio sicuro ch'essi in siffatta operazione non credevano di trovare, nel maggior numero dei casi, il proprio tornaconto. Chi è infatti si stolto che, massime coll'epidemica febbre di godimenti materiali dei tempi nostri, potendo arricchire, o almeno diventare più agiato, vi rinunzia? Si aggiunga che l'agricoltura ha quasi dappertutto progredito senza il credito fondiario, sicchè l'argomento dell'ignoranza qui non ha proprio efficacia alcuna.

244. Potendosi osservare che la mancanza di tornaconto sia una nostra supposizione, giova indagare accuratamente se quel che noi affermiamo corrisponde al fatto.

Quando ci può essere, in generale, tornaconto a fare mutui col credito fondiario, proponendosi lo scopo di accrescere, ora od in appresso, le proprie entrate, o per dir meglio il reddito netto che dà la proprietà?

(1) L. c., p. 1001.
(2) Roscher, l. c., p. 874.

La risposta è facile: 1° quando il capitale che si ottiene basta all'impresa; 2° quando l'annualità per lo meno è uguale all'aumento del reddito netto.

245. Si verificano queste condizioni, e c'è quindi tornaconto a speculare col credito fondiario, trattandosi di proprietà urbane? — Certe volte si, certe volte no.

Imaginiamo pure che il capitale impiegato dia il suo reddito sin dal primo anno; che questo reddito, di netto, sia il 5 p. %, dando una ragione uguale a quella che ricavavasi dalla proprietà ipotecata; e che Tizio, possedendo uno stabile del valore di L. 50 mila, contragga un mutuo di L. 25.000 per fabbricare un'altra casa.

Ecco quale sarebbe il Bilancio annuale di Tizio:

ATTIVO			PASSIVO		
Reddito netto su lire 75.000 di proprietà . . . . . L.	2750	00	Consumo per anno, uguale al reddito netto su L. 50.000 L.	2500	00
L.	2750	00			
Eccedenza di passivo . . . . L.	2107	25	Annualità al credito fondiario, uguale a 250 volte L. 13.429 L.	3357	25
L.	5857	25	L.	5857	25

È chiaro come la luce del sole che in questo caso la speculazione sarebbe rovinosa, perchè l'annualità non è per lo meno uguale all'aumento del reddito netto.

Vogliamo fare lo stesso conto, supposto che il mutuo fosse invece contratto a cinquant'anni?

Ecco quale sarebbe il Bilancio annuale:

ATTIVO			PASSIVO		
Reddito netto su lire 75 000 di proprietà. . . . . L.	3750	00	Consumo per anno, uguale al reddito netto su L 50.000 L.	2500	00
L.	3750	00			
Eccedenza di passivo. . . . . . . L.	265	50	Annualità al credito fondiario, uguale a 250 volte L. 6,062 L.	1515	50
L.	4015	50	L.	4015	50

Una delle due: o il proprietario può fare un'economia di L. 265,50, o la deficienza si andrà mano mano ingrossando, sicchè si dovrà finire o colla rovina o colla vendita dello stabile nuovo, edificato colle L. 25.000. L'operazione quindi non è conveniente.

Chi ben guardi però, quelle 265,50 rappresentano un interesse dell'1,062 p. % sulle L. 25.000. È possibile ottenere questo soprappiù d' interesse dalla speculazione stessa? Si, nei casi, p. e., in cui il sito dov'è fabbricata la casa cresca di pregio, come avviene per l'apertura d'una nuova strada; si, quando il danaro avuto a mutuo serva per edificare un nuovo piano, sicchè havvi risparmio di molte spese generali, come fondazioni, condotta di acqua, fognatura della casa: in altri termini, aumenti il *prodotto dell'area*, dando luogo a fenomeni analoghi a quelli della *rendita* dei terreni coltivati (presa questa parola nel senso tecnico dell'Economia Politica), ovvero, mediante il nuovo capitale, meglio si utilizzi il capitale precedentemente investito nel fabbricato.

Dunque certe volte ci può essere tornaconto nello speculare col mutuo del credito fondiario, trattandosi di proprietà urbane. Vi sono però due inconvenienti: il primo che a molti padri di famiglia pare grave il fatto che, se si muore, come in questo povero mondo è più che possibile, prima dello spirare dei 50 anni, si lasciano gli eredi con una proprietà gravata da debiti; il secondo che bisogna fare miracoli d'acrobatica per tenersi in equilibrio, perchè una sventura di famiglia, un furto, una guerra, e che so io? possono impedire il pagamento dell'annualità, e ridurre così il proprietario alla condizione di nullatenente.

246. Ad ogni modo questo tornaconto potendo, sotto determinate condizioni, esserci quando si tratta di proprietà urbane; perchè, almeno in Francia ed in Italia, manca nel maggior numero dei casi quando si tratta di proprietà rurali? Il perchè, sino a certo segno, risulta da cause comuni alla proprietà urbana ed alla rurale; da un punto in poi si spiega colle condizioni particolari delle proprietà rurali.

Prima di entrare in questa disamina avvertiamo che è bene il lettore, se vuole seguire per intiero il filo del nostro discorso, non dimentichi come si è ammessa una posizione del problema, per la quale la soluzione diventa difficile assai. Si è detto così: da un canto abbiamo il credito fondiario, dall'altro il possidente che non ha capitali per bonificare e migliorare; il credito fondiario appresta questi capitali, quasi a guisa della secchia che avvicina l'acqua all'uomo assetato, ed ecco come cosa sicura il progresso agricolo, ecco, come cosa sicura, il tornaconto del proprietario e lo sviluppo della ricchezza nazionale.

247. Ammettiamo per un momento anche noi che tutti cotesti elementi possano stare insieme, e chiediamo: la scienza e la pratica possono consigliare che si bonifichi e migliori totalmente coi capitali altrui?—Noi ne dubitiamo moltissimo, imperocchè, se ciò fosse, consiglio simile dovrebbe darsi a chi esercita l'industria

manifatturiera o la commerciale. In altri termini, il quesito assumerebbe un aspetto generale, e potrebbe formularsi così: ***È vantaggioso che in un'industria si riceva da altri tutto il capitale fisso, che serve ad esercitarla o svilupparla?***

Rispondiamo che è rischioso assai ricevere da altri tutto il capitale circolante, e prova ne siano le grandi fortune che ai giorni nostri, per opera specialmente dell'abuso del credito mobiliare, vediamo rapidamente formarsi e rapidamente dissolversi. — Trattandosi poi del capitale fisso, il rischio è più grave. Dato che il danaro avuto a credito cominci immediatamente a divenire fruttifero, e i lucri sian tali che dieno agio a pagare l'interesse, la quota di ammortamento, e le spese amministrative, e da lasciare un margine, piccolo quanto pur si voglia, per l'industriale; si crede che la cosa sia completamente liscia? — Tutt'altro! In tempi normali tutto va per lo meglio; in tempi di burrasca, appena la nuvoletta d' una crisi si affaccia sull' orizzonte, appena una delle periodiche malattie epidemiche dell'industria umana invade il mercato, fatalmente gli affari si arrestano. Quando il capitale fisso è capitale proprio, un po' di pazienza basta per salvare la pelle, e tutto il danno si ridurrà a questo che, mettiamo per un anno, il capitale resterà morto; ma quando esso appartiene ad altri, e devesi pagare l'annualità, l'arrestarsi degli affari significa la paralisi e la morte, perchè implica fermata nel pagamento dell'annualità, e quindi fallimento (1).

Guai quando il credito, anzichè limitarsi ad aiutare, vuol creare!

Se questo non si chiama rischio, e gravissimo,

(1) Qualcuno che predica con tutta semplicità i vantaggi, p. e., dei capitali ottenuti per via d' ipoteca navale, farebbe bene a fermarsi su queste considerazioni. Tali vantaggi, sopravvenendo certi eventi, possono mutarsi nel canto allettatore delle Sirene, che preludia la morte dell'incauto nocchiero.

dal quale ogni uomo savio deve astenersi, dica chi ha fior di senno.

E ciò che si è detto per le industrie in generale, vale per l'industria agricola, la quale ha anch'essa le sue crisi generali, le sue crisi parziali, e quelle, a così dire, quasi individuali; e queste crisi possono venire, a mo' d'esempio: da mancanza di tornaconto nella continuazione di determinate culture; per effetto delle cure intelligenti ed amorose dei signori protezionisti; a cagione di due o tre anni di cattivo raccolto; come conseguenza della fillossera, del mal di gomma o del pidocchio degli agrumi, e simili.

Senza contare che uno sbaglio nelle opere di bonifica o di miglioramento, è pur troppo possibile, e questo sbaglio, quando i capitali non sono proprii, e trascina il proprietario all'orlo dell'abisso, e ve lo precipita giù inesorabilmente.

Or questo rischio, che abbiamo trovato esercitare la sua azione nei mutui su case, tanto da potere qualche volta esporre all'espropriazione il proprietario che speculò, esercita qui un'azione più grave. Nella casa il valore resta, pur rimanendo sospesa la sua produttività; qui certe volte resta, certe volte svanisce o diminuisce insieme alla produttività. E non si vuole che, o per istinto o per raziocinio, il proprietario di stabili rurali si guardi bene da operazioni che spesso sono aleatorie? e non si vuole ch'egli tema di mettere sul piedistallo un colosso dai piedi di creta?

248. Sin qui abbiamo supposto che gli elementi del problema potessero tutti stare insieme, e ci siamo limitati ad osservare come fosse rischioso bonificare e migliorare esclusivamente coi capitali altrui. Adesso è giunto il momento di dire apertamente che questi elementi non tutti possono stare assieme. Naturalmente si deve precisare dal canto nostro, e dar le pruove; il che faremo, cominciando per ora dal rilevare essersi ammesso che, fatto il mutuo e impiegatolo nel fondo, si abbia tale aumento di reddito, da dare agio di pagare

l'annualità, da offrire un margine sufficiente per le spese, da lasciare infine un profitto o reddito netto. Intanto tutto ciò non può ordinariamente accadere nelle imprese agricole, sicchè, per lo più, manca il tornaconto, e il proprietario, che s'illude, va alla malora.—Ecco così che siamo in un caso analogo a quelli esposti trattandosi della proprietà stabile urbana, sicchè le dimostrazioni date per quella valgono eziandio per la rurale.

Ma l'importanza dell'argomento richiede che non ci limitiamo ad asserire, e che la cosa abbia quasi una dimostrazione a parte.

Lasciamo stare i principii generali, adunque, e vediamo come stanno le cose, pigliando a base ciò che gli scrittori, i quali si sono occupati del credito fondiario, hanno detto circa alle relazioni che devono esistere tra l'annualità ed il reddito netto: non dubiti il lettore, per una via diversa arriveremo allo stesso punto.

Il Wolowski, sin dal 1844, nel suo articolo sopra la *Réforme hypothécaire*, scriveva: « Già, non ostante gli ostacoli d'un regime ipotecario cattivo, non ostante l'assenza d'una costituzione del credito appropriata alla posizione speciale dei proprietari, i miglioramenti agrari contribuiscono in certa misura all'accrescimento delle iscrizioni ipotecarie. *Se il peso che impone questa sorta d'imprestiti si trova compensato dall' aumento dei prodotti della terra,* è da credere che questa savia ed utile direzione sarebbe data a valori assai più considerevoli. . . . L'interesse dei capitali, per esser giusto ed equo, *deve stare in equilibrio col reddito della terra.* Ora non è punto così: alla ragione naturale dell'interesse è necessario che il proprietario aggiunga una certa somma, vero premio d'assicurazione rappresentante per il capitalista i danni e gl' imbarazzi dell' impiego; cosicchè gl'imprestiti ipotecarii, *lungi dal migliorare la posizione dell' agricoltore, sono spessissimo e fatalmente per lui una causa di rovina* » (1).

---

(1) *Journal des Économistes,* octobre 1844.

Ci pare fuor di dubbio che ciò che è detto per l'interesse è pur detto per l'annualità, poichè anche questa deve stare in equilibrio, quando si tratta d'impiego in bonifiche o migliorie, coll' aumentato reddito della terra; ma il Wolowski ci ha risparmiato questa illazione, perchè l'ha fatta egli stesso. « *L'accrescimento*, esso scrive, *del reddito della terra servirà di misura dell'utilità dell'impiego* (*dei capitali* avuti a mutuo, in miglioramenti fondiarii); la ragione dell'interesse, della quale i capitali esigono il servizio, *non deve*, adunque, *troppo allontanarsi dal benefizio ch'essi procurano* (1) ».

Qui l'autore intende parlare dell' annualità, cosa che è indubbiamente confermata da questo brano di un altro suo lavoro: « Noi l' abbiamo detto di già, se la terra assicura un reddito costànte, essa nol dispensa, ad epoche lontane, se non per piccole frazioni, avuto riguardo al capitale impiegato. Così, *affinchè essa possa bastare a se medesima*, affinch'ella possa liberarsi, colle forze sue, dai pesi che la gravano, *è necessario che si gradui la sua liberazione nella misura degli utili ch'essa procura;* perverrà così, senza un grande sforzo, senza che nulla la molesti nel suo cammino lento e regolare, a far fronte agl'impegni suoi (2) ».

Il Passy non la penserebbe diversamente. Per lui, prima d'impegnarsi in un'impresa, ogni uomo sennato bilancia i vantaggi ed i pesi; e, quando non possa ottener danaro ad imprestito che a grossi interessi, ciò basta perch'egli si astenga, *temendo che i vantaggi dell'operazione rimangano tutti assorbiti dal prestatore* (3). *A fortiori* se ne asterrà quando deve temere che l'annualità superi questi vantaggi, e sta quindi che essa deve, per lo meno, essere uguale al reddito netto che dà l'impresa della bonifica o della miglioria.

---

(1) *De l'organisation*, ecc., p. 43.

(2) *Proposition*, ecc., nell'opuscolo *De l'organisation du crédit foncier*, p. 14.

(3) Art. *Agricolture*.

Il Roscher fa la considerazione seguente: «Quando le passività di un fondo arrivano ad un punto, nel quale gl' interessi delle medesime giungono quasi all'ammontare della rendita fondiaria, l'economia è ferita profondamente tanto nei rapporti pubblici che nei privati (1)». Questa considerazione vale naturalmente così per l'interesse come per l'annualità.

Nè altro dice, quantunque a suo modo, lo Schäffle, scrivendo: «Nell'economia agraria il credito non può avere qualche parte che dove è certo progresso nell'esercizio (2)».

In Italia generalmente non si mette in dubbio questa verità, tanto che quando il Lattes scrisse che l'interesse del 7 p % ben poco influiva a rendere pesanti i mutui ipotecari, la Commissione, che giudicò il suo libro, gli diè sulla voce senza misericordia (3).

È chiaro, adunque, che gli scrittori che si sono occupati del credito fondiario, ci hanno condotti allo stesso punto cui, per altra via, eravamo arrivati: l'annualità dev'essere per lo meno uguale al reddito netto dell'impresa; sicchè siamo quindi in piena ortodossia.

Ma se è così, non è evidente che, generalmente parlando, col credito fondiario non si può nè bonificare nè migliorare? — Come volete che si paghi all' anno dal 6,06 al 13,42 p. %, secondo che l'operazione è fatta da 50 a 10 anni; quando dal capitale impiegato si ricava un reddito netto chi dice del 2, chi del 3, chi del 4, ma che tutti convengono essere minore del 5 p. % (4)?

---

(1) L. c., pag. 858.

(2) *Sistema sociale dell'economia umana,* p. 579.

(3) Il relatore Poli usava queste parole: «*Non è vero* che ben poco influisca sui mutui ipotecari il troppo alto interesse del 7 p. %, in via media, ed a riscontro del 2 e del 3 di rendita fondiaria». V. Lattes, p. XXII.

(4) Il lettore ricordi che noi, a p. 11, abbiamo esternato il nostro dubbio che la terra, dappertutto e sempre, dia un reddito netto inferiore al 5 p. %; la nostra opinione è ch'esso varii molto secondo non poche circostanze, ma che in generale sia presso a poco del 5 p. %.

Chevalier diceva: « La proprietà rende 3 p. % all'incirca; pigliare a prestanza a 5, e qualche volta a 6 o a 7, tenendo conto delle spese accessorie, ed anche a 10 o a 12, per migliorare proprietà che rendono il 3, è un'*operazione detestabile* (1) ».

E perchè noi non potremo dire che pigliare a mutuo un capitale, la cui annualità è dal 6,06 al 13,42 p. %, quando la bonifica o la miglioria vi dà un reddito presso a poco del 5 p. %, è sempre un'*operazione detestabile*? Non sarebbe strano ammettere, usando due pesi e due misure, che il 7 p. % nel mutuo ordinario è peso che schiaccia e rende impossibile il progresso agricolo, mentre, a mo' d'esempio, l'annualità del 7,07 nei mutui a 30 anni col credito fondiario è un peso leggiero, che questo progresso rende possibile?.

Qui valgono, nè più nè meno, le illazioni che noi abbiamo cavato dopo eretto il Bilancio annuale di un mutuo contratto allo scopo di fare una speculazione edilizia; però con aggravanti, anzichè con attenuanti.

Ma, pur non tenendo conto nè delle attenuanti nè delle aggravanti, possiamo stabilire questo: *se è vero che la proprietà fondiaria dà al massimo il 5 p. %, il proprietario, facendosi prestare un capitale dal credito fondiario, anche quando immediatamente le bonifiche o le migliorie accrescano il reddito netto, diminuisce ciò che prima aveva disponibile pel suo consumo annuale, e si avvia al fallimento* (2).

---

(1) *Corso*, p. 32.

(2) Gioverà qui riprodurre l'opinione del Block:

« Par contre les établissements de credit foncier, et tout particulièrement les sociétés de prêteurs, répondent encore bien mediocrement à una troisieme condition souveraine du prêt sur immeubles: le bon marché. Il y a bien aujourd'hui des placements fonciers dont la productivité rivalise avec celle des plus brillants placements industriels ou commerciaux. On a vu, par exemple, en Angleterre et en Belgique, des capitaux employés au drainage se reconstituer en trois ou quatre ans par la plus value de la terre,

Il quale teorema, a restringere tutto in poco, risulta evidente dalla seguente dimostrazione.

---

due à la prodigieuse augmentation de rendement; de même, l'emploi de bons instruments aratoires, d'une moissonneuse à la vapeur, d'une batteuse à locomoble, peut, par l'accroissement des produits, par l'économie en temps et en argent, reconstituer en peu d'années le capital consacré à ces acquisitions. (*C' inganneremo, ma queste asserzioni e le precedenti ne pare che contengano qualche esagerazione*).

« Reconstituer un capital en cinq ans, c'est dire que l'emploi qui en est fait donne 20 p. $^0/_0$ de rente. Quand l'on emprunte pour des emplois aussi productifs, la condition du prix devient secondaire; on peut payer de 6 à 8 p. $^0/_0$ et plus même, sans cesser de profiter largement de l'emprunt. Mais ces emprunts-là, qui devraint être la règle dans une propriété foncière bien assise, ne sont encore que de rares exceptions; sur les six milliards de francs qui constituent la dette hypothécaire effective de France, sur les centaines de millions que la propriété foncière emprunte chaque année, une faible partie seulement est consacrée à ces emplois améliorants et promptement reproductifs; ces emplois ne demandent d' ailleurs que des prêts à court terme. L' immense majorité des capitaux engagés ou qui s'engagent annuellement dans les prêts fonciers a une destination beaucoup moins productive. L'intérêt et l'amortissement doivent alors être pris sur le rendement habituel et ordinaire de la terre. Ce rendement, à de rares éxceptions près, ne depasse pas 3 ou 4 p. $^0/_0$ net.

« Il est plus que difficile de payer 6 p $^0/_0$ l'an (intérêts et amortissement) d'un capital qui ne rapporte que 3 à 4 p. $^0/_0$. Ce n'est assurément pas par des emprunts obtenus à ces conditions—là que la propriété immobilière peut se liberer et se relever ».

Maurice Block, *Dictionaire général de la Politique,* Paris, Didier 1884, articolo *Crédit* (*institutions de*).

L'autore scrive in nota che l'affermazione sua: il reddito netto della proprietà non sorpassare ordinariamente il 3 o 4 p. $^0/_0$, vale « *pour le propriétaire qui afferme,* mais non pour *celui* « *qui exploite lui-même sa terre* ».

Ma qui giova intendersi, a scanso di equivoci.

Il *reddito agrario* comprende tre elementi: 1° la *rendita* o *rendita fondiaria*, nel significato che la scienza economica

Prima del mutuo si aveva, per esempio, un reddito di 10, ed un consumo di 10; donde la identità

reddito antico 10 = 10 *consumo*

---

ha dato a questa parola; 2° il prodotto del *capitale;* 3° il prodotto del *lavoro agrario.*

S'intende per *rendita* la retribuzione del *proprietario* come tale, per le forze naturali rinchiuse nel terreno e per l'agio di farle valere attesa la sua postura.

Origina da differenza di costo, a questa è uguale, come questa dura e finisce. Ed invero, quando sur uno stesso mercato vi è un identico prodotto ottenuto a costi diversi, se la produzione più costosa è necessaria a soddisfare la domanda, il valore normale è determinato dal costo più elevato; e quelli che producono a minor costo, vuoi a cagione della fertilità di loro terre o della vicinanza di esse dal mercato, godono un estraprofitto, non dovuto nè al capitale nè al lavoro, ma ad una differenza di costo. È naturale che la rendita non può superare questa differenza, e che deve elidersi quando la differenza sparisce, p. es. a cagione della concorrenza estera, che fa diminuire i prezzi, se può bastare al consumo, rendendo così non più rimuneratrice la cultura a costo maggiore, ed elidendo la rendita di quei fondi che ne godono.

Quant'è al *prodotto del capitale,* esso distinguesi:

a) in *capitale fondiario,* che contiene il prezzo di acquisto, e le somme investite stabilmente nel terreno per bonifiche e miglioramenti;

b) il *capitale di esercizio,* che serve alla coltivazione senza essere incorporato nel terreno.

Il *prodotto del lavoro agrario* comprende quanto viene dal lavoro dell'*intraprenditore* e del *contadino.*

A costituire il reddito del *proprietario* (*padronale* o *domenicale*) concorre la *rendita* (se c'è) e l'interesse del *capitale fondiario,* dedotti i pesi.

Invece l'interesse del *capitale d'esercizio* ed il prodotto del *lavoro agrario* (sottratti i *salarii* dei contadini) costituiscono il *profitto agrario,* che, se i terreni sono dati in affitto, va al *fittaiuolo.*

Se si tratta di *proprietario coltivatore,* egli gode dell'intiero *reddito agrario,* cioè tanto del *reddito domenicale,* quanto del *profitto agrario.*

Or poichè il credito su ipoteca è fatto al proprietario dello stabile, quante volte si dice che la proprietà dà il 3, 4, 5 p. %, s' intende sempre del *reddito padronale,* mai del *profitto agrario.*

Dopo del mutuo il reddito salirà a 15, ma, il consumo restando 10, coll' aggiunta di un' annualità da 6,06 a 13,42, la *deficienza* è certa, essendo rotta l'eguaglianza, dappoichè il passivo supera l'attivo, ossia:

15 < 10 + *una quantità da* 6,06 a 13,42 (1).

249. Si potrà dire che è possibile che il reddito in certi casi arrivi al 6,06, sicchè il mutuo a 50 anni non esporrebbe ad una diminuzione di consumo, e quindi al fallimento. — Sarà! ma allora si lasciano debiti agli eredi, ciò che allo stesso Wolowski pare che non debba farsi, avendo egli scritto: « La durata limitata della vita umana, lo spostamento rapido delle fortune, comandano a ciascuno di mettere un limite alle sue intraprese, di sgravare il suo avvenire; l'abilità industriale non si trasmette punto in eredità, e bisogna tendere a liberare i propri successori da pesi che potrebbero diventare troppo onerosi per loro ».

Ed inoltre chi può dire che, in cinquant'anni, non succeda un mutamento d' indirizzo nella produzione agricola, che costringa ad una trasformazione, alla quale non si può far fronte per essere le risorse proprie impegnate nel pagamento di un mutuo (3)? Che se la nostra parola non paresse abbastanza efficace, sembrerà certo efficace quando avremo cercato sostegno nel Wolowski medesimo, che scrisse: « Tutto s'individualizza nella proprietà privata; l'immobile gravato, per esempio, *non profitterà sempre dei vantaggi che procu-*

(1) Si sa che in Algebra il segno > vale *maggiore di*, e il segno < *minore di.*

(2) *Proposition*, ecc. nel citato opuscolo, p. 83.

(3) L'agricoltura sicula, p. e., in meno di anni 50 si è trasformata, dando grande sviluppo, e forse predominio alle culture arborescenti, agli agrumenti, vigneti, mandorleti ec.; ma non son pochi quelli che in alcuni di questi rami di cultura preconizzano che, un dì o l'altro, debba avvenire una crisi, della quale pur troppo si vedono i segni procursori, la quale costringa ad una nuova e parziale evoluzione.

ra l'imprestito al quale è servito di guarentigia. Potrà essere indifferente allo Stato d'estinguere o no il suo debito; il paese potrà anche trovare più vantaggioso lasciarlo sussistere, e il suo credito non ne troverà diminuzione di sorta; ***ma importa sempre alla proprietà privata di vedersi liberata in un certo spazio di tempo.*** L'appello fatto al credito fondiario non deve punto disseccarne la sorgente, e ciò avverrebbe senza fallo, se il debito dovesse eternamente gravare il fondo (1) ».

Adunque, posto il problema a quel modo, il tornaconto manca, sia perchè l'annualità supera il reddito netto, sia perchè, quando pure potesse eccezionalmente uguagliarlo, si dovrebbero affrontare i gravissimi inconvenienti che risultano dai prestiti a lungo termine.

250. E posto il problema in quella guisa, c'è un un altro elemento, che esclude il tornaconto, vogliamo dire il modo del pagamento dell'annualità.

Parlando delle cagioni per le quali è assicurata la prevalenza dei mutui ipotecari privati sui mutui contratti cogli Istituti di credito fondiario, accennammo all'influenza che esercita il pagamento obbligatorio dell'annualità a semestre. Ora questa causa conferisce a persuadere il proprietario ch'ei non ha tornaconto a pigliare a mutuo per bonificare o migliorare: al possidente, posta sempre la posizione del problema a quel modo che abbiamo detto, non può essere indifferente pagare ad un'epoca o ad un'altra, e, se si vuole che egli scelga, ei preferirà il tempo che segue la raccolta come quello in cui ha lo scrigno ben fornito. Ora soltanto nei giardini di Armida avviene che

> Coi fiori eterni eterno il frutto dura,
> E mentre spunta l'un l'altro matura.

Sarà prosaico, e se è così l'ombra dell'infelice cantore di Rinaldo ci perdoni, ma nei campi di quaggiù

---

(1) *Proposition*, ecc., nel citato opuscolo, p. 83.

generalmente si raccoglie una volta all'anno. Il proprietario può quindi pagare agevolmente nel semestre vicino alla raccolta, difficilmente in quello lontano, specie se la messe è stata scarsa. E allora che può avvenire? quello che di fatto talora è avvenuto, cioè che l'usura, cacciata dalla porta, entra dalla finestra, imperocchè l'usuraio soltanto può salvare in questo caso dalla rovina.

Pertanto il proprietario, che prevede tutto questo, e che talora ha l'esempio dei guai, cui, per detto motivo, è andato soggetto un suo vicino o conterraneo, non può trovar tornaconto in una operazione che non è senza pericolo.

251. Ma il problema contiene ancora altri elementi pugnanti fra loro: esso suppone che si possa veramente bonificare e migliorare coi capitali del credito fondiario. Ora non c'è peggio di supporre, di credere dimostrato ciò che può essere o non essere; così agendo, si è creduto che l'Economia Politica potesse giudicare di fatti che riguardano l'Economia Rurale, e dove è competente l'ingegnere e l'agronomo; mentre invece occorre prima consultare quelle scienze che possono dar lume sulla portata dei fatti medesimi.

Si fa presto a dire *bonifiche*, ma si corre pericolo di non vedere tutto il valore della cosa; e mai come dopo avere studiato questo punto della quistione, abbiamo trovato che aveva ragione il nostro maestro di rettorica quando ci diceva ch'è meglio affidarsi ad un cavallo senza briglia, anzichè ad una parola di cui non si conosce pienamente la estensione (1).

Per mettere in rilievo questi elementi pugnanti tra loro, occorre avere un'idea chiara di ciò che è bonifica, ed analizzare se, e fino a qual punto, si può bonificare mediante il credito fondiario.

(1) « Teofrasto soleva dire esser meglio commettersi ad un cavallo senza briglia, che ad una parola mal composta. » Monti, *Della necessità dell'eloquenza.*

Intendiamo per bonifica tutti quei lavori che valgono a rendere adatto a cultura un terreno che prima non lo era, o che valgono a renderlo più adatto di prima, collo scopo di ottenere un reddito netto o di accrescerlo.

Tra le varie classi di siffatti lavori vanno specialmente notate queste:

1° Prosciugamento di terreni paludosi;

2° Drenaggio, ed opere atte a prevenire infiltramenti di acque nocive;

3° Colmate di piano, ossia bonificazione per alluvione o a braccia d'uomo;

4° Colmate di monte;

5° Prosciugamento di terreni per l'innanzi occupati dall'acqua del mare o di laghi;

6° Arginamento lungo fiumi;

7° Opere idrauliche per irrigare terreni.

Cominciando dal prosciugamento di terreni paludosi, diciamo ch'esso importa disseccamento di paludi o stagni mediante opere costosissime, tra le quali vanno annoverate le dighe e le gallerie di sfogo. I privati generalmente nè hanno i mezzi nè han tornaconto a farle.

Il drenaggio, italianamente fognatura, è un'opera in cui gl'Inglesi sono maestri, e che non costa troppo: essa specialmente consiste nel procurare lo smaltimento delle acque infiltratesi nel suolo, mediante una fogna formata di materiali sciolti, che lascino vani per lo sfogo dell'acqua, o mediante cannelle di terra cotta. Non sempre però le forze dei privati bastano all'uopo, nè vi bastano quelle del credito fondiario, coi prestiti fino alla metà del valore del suolo.—Infatti in Francia lo Stato ha dovuto in certi casi concorrere alle spese (1);

(1) Per esempio nel drenaggio del Bourg de la Motte—Beuvron, in Sologna. — Vedi il Debeuve, *Manuel de l'ingénieur des ponts et chaussées*, 18me fascicul, p. 98 (Paris, Dunod, 1876).

ed esso fa prestiti speciali ai proprietari che vogliono fognare i campi loro (1), il che non farebbe certamente se da questo lato non fosse accertata l' impotenza, o quasi, del credito fondiario (2).

In quanto alle opere adatte a prevenire gl'infiltramenti delle acque nocive, sia che si tratti d' infiltramenti laterali, sia che si tratti d'infiltramenti dal basso in alto, esse nel primo caso consistono nello scavo di un fossone presso la ripa del canale o tronco di fiume donde proviene l'infiltramento, il quale fossone deve essere tanto profondo da raccogliere tutte le acque infiltrate e condurle via in adatto recipiente di scolo; nel secondo caso consistono nello scavar fossi tanto profondi che vadano a trovar le polle e le allaccino per condurle in adattato recipiente, ovvero nel praticare prossimamente alle polle, e colla trivella, dei trafori nel sottosuolo impermeabile, se questo giace sopra un banco di materie porose sì poco profondo da venire raggiunto dalla trivella (3).

Siffatte opere nè eccedono le forze dei privati, nè per lo più costano oltre la metà del valore del suolo.

In quanto alle colmate di piano, possono esser fatte o a scopo di elevare il terreno, onde evitare che nell' avvenire l' acqua piovana o quella proveniente dai luoghi superiori a lungo permanga nel campo e renda la terra soverchiamente umida, o collo scopo di ren-

---

(1) Non si dice che la legge sia riuscita nel suo scopo, poichè, su 200 milioni votati dalle Camere, nel 1856, per incoraggiare e stimolare gli agricoltori a mettere in pratica il drenaggio, soltanto 1 milione fu impiegato.

Vedi Poma, l. c., p. 187.

(2) La fognatura costa intorno a L. 300 per ettara, secondo i dati pubblicati dal Debeuve, l. c., p. 94, e dal Cuppari, l. c., v. I., p. 206.

Essa, adunque, non si può fare che nei terreni che valgono L. 600 per ettara, e che dai periti del credito fondiario sono apprezzati, cosa non facile, pure per L. 600 ogni ettara.

(3) Cuppari, l. c., p. 196.

dere più fertile il suolo.—Tanto l'uno che l'altro scopo si possono raggiungere o mediante depositi di alluvione, o mediante trasporto dei materiali a braccia d'uomo.

Il primo modo consiste nel condurre nel terreno acque torbide, più o meno cariche di melma, e lasciarvele soggiornare fino a quando esse si sieno chiarificate, abbandonando un deposito di alluvione che innalza il terreno e lo fertilizza (1). Avverte il Cuppari (2) ch'esso richiede tali opere tecniche, come cingere di argini la superficie da colmare, costruire caterratte e regolatoi, ecc., che la spesa può talvolta distogliere dal praticare le colmate in questo modo, e soggiunge: « È perciò che il più delle volte le colmate per deposito fluviatile sono intraprese dai Governi, meglio col fine di rendere la salubrità ad un territorio dei loro Stati, *che di cavarne un frutto agrario proporzionato alla spesa*. Dico il più delle volte, perchè si presentano in pratica dei casi, in cui le spese occorrenti per una colmata sono, in grazia di circostanze locali, sì moderate, e l'aumento del valor delle terre colmate sì cospicuo, in virtù di altre circostanze, da consigliar l'operazione anche come mera speculazione ».

Queste avvertenze del valentissimo agronomo sono pienamente confermate dai fatti. La colmata della riva destra del Varo fu intrapresa e condotta a termine dal Governo francese, e costò, insieme ad altre opere conseguenziali, 7.432.000 franchi. Il Debeuve, dal quale caviamo queste notizie, calcola forse con soverchia larghezza il maggior valore conferito ai terreni colmati; eppure è costretto a confessare *che le spese non saranno intieramente coperte*, da questo maggior valore (3). Le colmate della valle dell'Isére (Savoia) furono cominciate dal Governo piemontese nel 1830, e continuate dal fran-

(1) Debeuve, l. c., p. 193.
(2) L. c., p. 184.
(3) L. c., p. 205.

cese; ed il signor Choron, nel 1871, calcolava che, a compir l'opera, occorressero ancora 180.000 franchi (1). Egli è vero che tali colmate, dal punto di vista economico, son considerate come un'operazione eccellente; ma una operazione assai costosa, e che richiede quasi mezzo secolo, eccede le forze dei privati, e nessuno che non abbia perduto il senno potrebbe consigliarla loro.

Per contro alcune proprietà delle vicinanze di Avignone, sono state, mediante le colmate, rese più fertili, e l'opera è riuscita proficua; ma pare debba trattarsi di proprietà non piccole, perchè il Debeuve conclude quella parte del libro in cui si occupa di tali colmate (2), dicendo: « Gran parte del territorio d'Avignone potrebbe venir sottomessa a quest'operazione, ma la proprietà vi è così divisa, che sarebbe impossibile di formare un'associazione volontaria tra i proprietari. »

Occupandoci adesso delle colmate fatte col trasporto dei materiali a braccia d'uomo, questo solo diremo che, secondo il Cuppari (3), *l'operazione riesce costosa e lenta per guisa, da dare raramente il tornaconto agrario.*

Veniamo alle colmate di monte.—Nei terreni montuosi, l'acqua che senza freno scende giù dai luoghi alti verso i bassi, produce due effetti tristissimi: impoverire il suolo e nuocere alla vegetazione con una umidità eccessiva. Certo che un beninteso sistema di scolo può diminuire assai danni siffatti; ma quando la conformazione del terreno non si presta, occorre prima praticare un'altra operazione, vogliamo dire la colmata, della quale il Cuppari ragiona in questa guisa: « Quando non si abbia una superficie configurata in maniera regolare, ma vi siano poggetti e bassure, bisogna cominciare

(1) Debeuve, l. c., p. 208.
(2) L. c., p. 216.
(3) L. c., p. 182.

dal pareggiarla prima di stabilirvi sopra un sistema permanente di condotta di acque. Il che si può effettuare col mezzo della vanga, dell'aratro e della ruspa, se le ineguaglianze sono di piccola entità, e se i poggi trovansi a piccola distanza dalle buche. In caso diverso il trasporto si farà eseguire dalle stesse acque piovane, dirette in modo da corrodere i poggi e portar le materie nelle bassure. L' operazione a ciò destinata, avendo il precipuo scopo di colmare, è stata detta *colmata di monte*. Ma la vera colmata di monte è quella che procede da una accomodata condotta delle acque, e per lo cui mezzo si dispogliano le acque correnti superficiali delle materie, che non si è potuto impedire che prendessero alle terre da loro discorse. La stessa cosa si fa nelle colmate di piano, in cui si costringono le acque a depositare sopra certi terreni quelle torbidezze, che avrebbero trascinato nel mare ovvero in un lago. All'opposto, per rendere regolare la giacitura di un poggio, si scolma da una parte per colmar dall'altra; ed in ciò fare l'opera dello scolmare, soverchierà quella del colmare, giacchè, procurando coll'arte di rendere più torbide le acque, queste non depositeranno di certo tutte quelle materie, di cui le abbiamo sopraccaricate; talchè una buona parte ne andrà via nei fiumi del sottoposto piano. Adunque la vera colmata di monte deve accompagnare una buona condotta delle acque in poggio, e sarà sempre utile allo stesso governo dei fiumi; ma la colmata, che rende uniforme la superficie di un poggio, per accomodarla alla condotta in discorso, si deve tenere come un metodo di necessità, e quindi da usarsi finchè dura il bisogno e dentro ai limiti del tornaconto. Avvertite però di fuggire le esagerazioni dei poco savj, i quali imprendono senza veruna utilità, anzi con danno manifesto della borsa, a spianare monti (1). »

Che in generale questa specie di lavori non sia inadeguata alle forze dei privati, a noi sembra certo;

(1) L. c., p. 216.

pare dubbio però che il credito fondiario consenta a prestare su terreni che si trovano in istato di avere uopo d'opere siffatte.

Bisogna poi avvertire che, se non andiamo errati, la colmata può farsi quando tutto il terreno, il quale devesi sottoporre ad unità di sistema di scolo delle acque, appartiene ad un solo proprietario, sicchè è possibile svolgere completamente questo sistema medesimo, ed evitare che le riforme apportate nella conformazione del terreno appartenente al proprietario che fa la bonifica, nocciano a chi possiede il terreno laterale, ma di bonifica non vuole nemmeno sentire a parlare.—Non siamo infine persuasi che la bonifica sia in tutti i casi di quelle che dànno tornaconto al privato, e dubitiamo che per lei non venga alterato il reggimine delle acque in pianura, e non si disboschi a caso in montagna, con grave scapito della economia e dell' igiene pubblica.

Passando adesso al prosciugamento di terreni per l'innanzi occupati dalle acque del mare o di laghi, è fuor di dubbio si tratti di opere di tal costo, che il privato non può fare, e per le quali il credito fondiario non può nè vuole dare soccorso veruno.—Che se in Italia abbiamo l'esempio del lago di Fucino prosciugato a spese di Casa Torlonia, è questa un'eccezione che conferma la regola, poichè l'Italia conta una sola o pochissime Case sì forti e disposte a impiegare in tal modo i propri capitali (1).

(1) Per sovrana risoluzione del 26 aprile 1852, il Governo delle Due Sicilie concedeva al sig. d'Agiout la bonificazione del lago di Fucino, col patto di formare una Società anonima; questa costituita, venne, ai 21 di luglio 1853, stipulato contratto, fra la Società e lo Stato, col quale il secondo si obbligava di cedere a quella, in perpetua proprietà, tutte le terre demaniali che sarebbero emerse dopo la esecuzione delle opere, e la Società, in corrispettivo, si assumeva l'obbligo di prosciugare, entro otto anni, per intero il lago, bonificare le terre emergenti, ristorare i terzi dai danni che potessero venir loro dalle opere. In seguito il principe

L'Olanda si può chiamare la patria di questo genere di lavori; eppure ignoriamo che privati abbiano mai osato di prosciugare i famosi *polder*, che sono stati ognor prosciugati a spese dello Stato. Vero è bensì che, essiccato il *polder*, si costituisce un consorzio dei proprietari delle terre rapite alle acque, ma questo serve unicamente per la manutenzione.

Nemmeno le arginature dei fiumi possono eseguirsi a spese dei privati, sì perchè si tratta di opere colossali che può fare lo Stato solo, col concorso talvolta delle Provincie o dei Comuni interessati, mentre i privati, uniti a consorzio, nè avrebbero i mezzi nè il tornaconto di farle; sì perchè un'arginatura parziale sarebbe quasi sempre il mezzo più sicuro affinchè il fiume allaghi i terreni di riscontro, bastando un pennello spinto innanzi appena appena da una delle sponde, per produrre una deviazione nel pelo della corrente, e quindi un disalveamento nella sponda opposta o una corrosione del terreno, in altri termini quello che addimandasi *lunata* dagli idraulici.

Abbiamo da ultimo le opere idrauliche intese ad irrigare terreni. Occorrebbero ben altri ómeri che i nostri per discorrere convenientemente di questo genere di bonifica; ci sforzeremo nondimeno di dirne quel tanto che possiamo, e che fa al caso nostro.

Alessandro Torlonia, concentrate nelle proprie mani tutte le azioni sociali, divenne l'unico concessionario, ottenne, mediante il corrispettivo di L. 85.000, che lo Stato (decreto reale del 3 settembre 1859), mettesse a proprio carico il rifacimento dei danni verso i terzi, e compì il prosciugamento dell'intiero lago, con una spesa di circa trenta milioni, acquistando per sè ettare 14.175 di terreno già sommerso.

Da una pubblicazione di altissimo pregio, e che onora il Regno d'Italia, dovuta all'ingegnere del Genio civile Michelangelo Cuniberti, ed intitolata: Ministero dei Lavori Pubblici, *Cenni monografici sui singoli servizi*, VIII, *Bonificazioni* (Roma, Botta, 1879), pag. 41 e seguenti.

In Sicilia la cultura degli agrumi abbisogna di generose irrigazioni; quindi si ha uopo di acqua. Questa certe volte accorre benefica alla chiamata, e persino precorre il desiderio; certe altre è un po' restia, ma si lascia vincere facilmente; talvolta fugge ostinata chi la ricerca, o si presenta in diverse polle molto profonde, le quali devono allacciarsi tra loro con numerosi cunicoli, fino a condurle in un serbatoio centrale, donde l'acqua si eleva per mezzo di potenti macchine a vapore. La spesa, adunque, necessaria per impiantare un agrumeto varia moltissimo secondo le condizioni locali, supera spesso le più accurate previsioni, raggiunge non di rado tutto il valore che anteriormente aveva il suolo, e talora, se il terreno fu comprato 1, la bonifica costa 2.—Chi manca di capitale proprio, è meglio che se ne stia a casa, perchè, volendo bonificare a spese del credito fondiario, può essere sicuro di avere speculato per altri.

Nè cosa diversa potrebbe dirsi relativamente alle famose irrigazioni delle praterie lombarde. Il Debeuve, dopo aver descritto le belle opere d'arte che a siffatto scopo sono state necessarie, avverte: « Malgrado il favore che godono le irrigazioni in Lombardia, la creazione d'un nuovo canale non vi è sempre facile; *e in tutti i casi questa creazione è onerosa al suo primo proprietario* a causa delle perdite d'acqua, *e non diviene proficua* se non dopo un tempo assai lungo. Si valutano a 750 milioni le somme spese in tutto per l'irrigazione di 200.000 ettare, metà della superficie totale annaffiata in Lombardia. Il che fa 3750 franchi per ettara, *cioè press'a poco il valore venale della terra, cosicchè il valor naturale del terreno è quasi nullo* » (1).

Come mai, in simili condizioni, si potrebbe creare una prateria con una somma uguale alla metà o ai $^2/_5$ del valore del suolo?

(1) L. c., p. 183.

V'hanno altre irrigazioni che non sarebbero possibili senza il concorso dello Stato, e senza che il proprietario sia fornito d'un capitale proprio.

Esiste nel Belgio una vasta pianura, detta Campina, solcata da numerosi ruscelli, la quale è d' una estensione di 500.000 ettare, ed è compresa tra la Mosa e la Schelda.

Questo territorio era un tempo coperto da lande e foreste. Il Governo imprese a renderlo sano e fertile. Vi giunse, creando il canale della Campina, grande arteria tra la Mosa e la Schelda, misurante 56 chilometri di lunghezza. La spesa totale s'elevò a 5 milioni e mezzo, dei quali circa un quarto, pagabile per annualità, fu messo a peso degli abitanti delle due sponde (*riverains*). Tuttavia, nel 1848, più della metà del territorio consisteva in macchie (*bruyères*) improduttive o in pantani, di proprietà dei Comuni.

Nel 1847 era intanto intervenuta la legge sui dissodamenti, che consacrò il principio della espropriazione delle *bruyères* comunali, per causa di pubblica utilità, e diede al Governo il potere necessario per proseguire la grand'opera di bonifica ch'esso aveva intrapresa.— Lo Stato cominciò dal fare eseguire su 350 ettare di questi terreni tutti i lavori preparatori all'irrigazione. Quando ogni cosa fu pronta, le parcelle furon vendute a vantaggio dei Comuni, e gli acquirenti si obbligarono: 1° a rimborsare gli anticipi fatti dallo Stato; 2° ad eseguire la distribuzione interna e praticare l'irrigazione infra un determinato termine. L' esempio dato impresse un rapido impulso all'opera di dissodamento e di cultura di quei terreni, e bentosto le domande di concessione d'acqua affluirono d'ogni parte. La Campina è oggimai trasformata. Ora chi riflette che un' ettara di terreno non ancora dissodato costa 130 franchi, che la creazione della prateria importa franchi 768,75, e che i lavori preparatori per l'irrigazione costano fr. 125, si convince subito che qui il credito

fondiario è proprio fuori scena, e può stare in platea (1).

Del rimanente il punto di partenza di questa bonifica fu la costruzione del canale, e lo Stato solo poteva farla; e in casi simili, quando è diversamente avvenuto, il tornaconto è rimasto un desiderio. Chiariamo la cosa con un esempio. Per decreto del 20 maggio 1863, fu concesso a perpetuità alla città d'Aix il diritto di derivare dalla fiumana di Verdon, ch'è uno dei principali affluenti della Durance, un volume d'acqua di 6 metri cubi ogni secondo, pel servizio delle irrigazioni, l'alimentazione degli abitanti e i bisogni dell' industria della città e dei Comuni vicini. La città d'Aix retrocesse la concessione alla *Compagnie générale des canaux et travaux publics*.

Il Debeuve, che narra il fatto, ha queste gravi parole (2): « Nel progetto primitivo, la spesa necessaria alla costruzione del canale era stata valutata per 8.775.000 franchi. Questa spesa, a quanto sembra, è stata più che raddoppiata: così l'affare non sembra dover dare quei benefici che se ne potevano sperare, benchè realizzerà un serio accrescimento della pubblica ricchezza. Tale fatto viene in appoggio a ciò che noi dicemmo parlando dal canale di Gap: *l'esecuzione di lavori di questo genere dev'essere riserbata allo Stato*, che ha i mezzi di farli bene e di sopportare tutti gli errori di calcolo, e che insomma trova indirettamente serio profitto nelle grandi intraprese d' interesse generale. »

Da tutto quanto abbiamo sino ad ora esposto intorno alle bonifiche, ci pare si possa venire alle conclusioni seguenti:

1° Le bonifiche spesso non danno tornaconto ai privati;

2° In generale gli sforzi dei privati sono impotenti a farle, vuoi per il costo, vuoi perch'esse possono riuscire quando si opera su vastissima estensione, cosic-

(1) Per tutte queste ed altre notizie sulla Campina, vedi il Debeuve, l. c., p. 119 a 121.

(2) L. c., p. 163.

chè lo Stato soltanto può eseguirle, come è avvenuto in Francia, in Olanda, nel Belgio, e, diciamolo pure ad onore del vero, anche in Italia;

3° Talora i Comuni bastano a farle, talora le Provincie, ma spesso occorre il concorso dello Stato; i Consorzii possono avere un'azione secondaria;

4° Quando terreni prima destituiti, o quasi, di valore, ne acquistano uno di seguito alla bonifica; la manutenzione può affidarsi al consorzio dei proprietari interessati;

5° In ogni caso il credito fondiario rarissimamente può valere a far la bonifica, sì perchè i terreni, prima d'essere bonificati, o non valgono nulla o non presentano le guarentigie che l'Istituto richiede a buon diritto; sì perchè ordinariamente la spesa supera la metà o i $^{2}/_{5}$ del valore del suolo; sì infine perchè è rischiosissimo fare un'impresa di bonifica, che può anche non riuscire, coi danari altrui.

Posto pertanto il problema nel senso che le bonifiche debbano farsi coi capitali del credito fondiario, solo in via eccezionalissima questo può far conseguire lo scopo.

252. Passiamo alle migliorie — S'intende per miglioria il passaggio dalla coltura estensiva all'intensiva, o da una meno intensiva ad altra più intensiva ancora. Per lo più questo passaggio richiede il concorso di grossi capitali, specie perchè quasi sempre è legato con una bonifica (1). Sia per esempio un terreno coltivato con rotazione di cereali e di maggese; volendolo ridurre ad orto, occorre l'irrigazione.—Se l'orto poi si vuol ridurre ad agrumeto, bisogna provvedere tant'acqua che basti, ed eliminare tutte le cause che possono rendere il suolo troppo umido.

Ora, per lo più, la metà del valore del fondo, come

---

(1) Quando non è legato colla bonifica, la spesa frequentemente si riduce tanto che sarebbe stoltezza ricorrere al credito.

non basta a bonificare, non basta nemmeno a bonificare e migliorare.

253. Ammettiamo però che basti; si crede perciò risoluta la quistione? Tutt' altro, perchè si può dire ch'essa incomincia ora.

Il lettore ricorderà di certo l'osservazione sapiente di Matteo Dombasle. « Tutti sanno, egli diceva, che, quando si vogliono indurre importanti modificazioni nel sistema di coltivazione, al quale era prima assoggettato un podere, *conviene assoggettarsi alla necessità di avere molti non valori nei primi anni dell' impresa.* »

Noi dicemmo a suo tempo che questa osservazione profonda è tuttodì confermata dall' Economia Rurale, e ch'essa ci rivela che il capitale fisso impiegato nell'agricoltura, non solo lentamente ritorna, ma non comincia a tornare in modo normale se non dopo alcuni anni, e con progressione lenta (1).

La quale verità è poi inoppugnabile quando si tratta di cultura arborescente, quando cioè si specula su piante perenni, anzichè su piante annuali.

---

(1) V. p. 24. E si badi che non ritorna sempre, e talora dà soltanto un interesse modesto. Chi non credesse alle nostre parole, crederà certamente a quelle di Stefano Jacini: « L' agricoltura, egli dice, considerata non nel senso patriarcale, ma nel senso industriale moderno, ha bisogno, per progredire, di molti capitali d' impianto e di esercizio. I suoi miglioramenti *non si risolvono* MAI *in lucrosa speculazione.* Essi suppongono *un capitale immobilizzato a fondo perduto, o a minimo interesse d' impiego,* in vista di un vantaggio futuro, il più delle volte a scadenza molto lontana. Eppure la natura umana è così fatta che in tutti i paesi, prosperi per commerci e industrie manifattrici, l' impiego più lucroso, commerciale e industriale, non è d'ostacolo all' impiego agricolo, infinitamente più modesto. Anzi i guadagni delle altre due fonti affluiscono spontaneamente alla terra *per immobilizzarvisi,* in vista *non del lucro,* ma della sicurezza d' impiego, e delle compiacenze morali che offre l' industria rurale. » *Relazione finale sui risultati dell' inchiesta agraria,* p. 20.

Le piante perenni, per dare frutti, debbono essere adulte. A 10 anni si hanno già alquanti frutti dal pero, e buon ricolto dal melo; a 20 il ricolto è soddisfacente pel primo, quasi pieno pel secondo (1); dal fico d' India si cominciano a cogliere frutti sin dal terzo anno, ma la cultura non comincia ad essere rimunerativa che dal 7° anno in poi (2); il carubo comincia a fruttificare a 10 anni, ma non è in pieno frutto che a trent'anni (3); il nocciolo e il mandorlo fruttificano già dopo una diecina di anni, ma il noce indugia molto più: a 20 e anco di là, e non trovasi in pieno ricolto che a 50 (4); chi pianta ulivi lavora più pei discendenti che per sè: non ci vogliono meno di 12 o 15 anni perchè l' ulivo cominci a dare un qualche frutto, ch' è d'altra parte allora di poco momento: un uliveto non può considerarsi in prima produzione che intorno a 40 anni (5); l'esperienza quotidiana ci dimostra che gli agrumi cominciano ad essere produttivi di reddito dopo 8 o 10 anni, e sono in pieno frutto dopo 10 o 20; che i vigneti cominciano a dare frutti dopo un 5 anni, e a dare buon reddito dopo 8 anni; il sommacco non diventa produttivo di reddito che dopo 3 o 5 anni.—Passando alle piante legnose da legname, il taglio del *ceduo puro*, se si tratta di specie di legno duro, come quercia, carpino, ecc., si pratica dai 10 anni a 35 anni; se si tratta di specie di legno dolce, come pioppo, salcio, ecc., dagli 8 ai 20. E scendendo a maggiori particolarità, si può dire approssimativamente che la quercia si taglia a 6 anni per fascine; dagli 8 ai 20 per scorza e carbone; dai 20 ai 40 per grosse pertiche. Il faggio ed il carpino dagli 8 ai 16 per fascine; per pezzi da bruciare dai 10 ai 24. L'ontano dai 5 ai 20. Il sal-

---

(1) Cuppari, *Lezioni di ogricoltura,* vol. II, p. 281.
(2) Cuppari, l. c., p. 288.
(3) Cuppari, l. c., p. 296.
(4) Cuppari, l. c., p. 302.
(5) Cuppari, l. c., p. 341.

cio dagli 8 ai 20 per legname da ardere; dai 6 ai 10 per cerchi e stecche; di un anno per vimini, ecc. In quanto al taglio dell'*alto fusto,* secondo Pfeil si distingue così.

Quercia. Taglio da 80 a 100 anni per la sementa naturale; da 80 a 120 per legname da opera ordinaria; da 160 a 200 pel più forte legno; e ciò in buona terra pianeggiante. Nelle terre cattive, ovvero sulle montagne, i predetti numeri si cangiano nei seguenti: da 80 a 120; da 100 a 140; da 180 a 200.

Faggio. In buone condizioni di clima e di suolo, il taglio per la sementa naturale si farà da 80 a 100 anni; quello per legname da opera ordinario da 80 a 120; il più robusto da 120 a 160. In condizioni peggiori il taglio della prima sorta si farà da 50 a 100 anni; e quello della seconda da 100 a 120. L'acero, l'olmo, il frassino, ecc., si trattano come il faggio.

Carpino e Ontano. Per la sementa naturale il carpino si taglia da 50 a 70 anni; e per averne legname da opera non si va al di là dei 100 ovvero dei 120. L'ontano si taglia a 60 anni, ed al più tardi a 80.

Pini. In buone condizioni si tagliano per la sementa naturale dai 50 agli 80 anni; in cattive, dai 40 ai 60. Il legname da opera si ottiene dai 70 in su, ma non si va al di là dei 140; e per gli abeti non si oltrepassano i 160. I pioppi si tagliano dai 25 ai 40 (1).

Qui è utile riportare il seguente

(1) Cuppari, l. c., p. 408 e 409.

Prospetto dei principali alberi che somministrano legname da costruzione (1).

Classificazione	NOME GENERICO dell'albero	Peso medio del legno al metro cubo in chilogrammi	DIMENSIONI MEDIE — ALTEZZA — del tronco in metri	dell'albero in metri	Diametro del tronco in metri	Grossezza degli anelli annuali in millimetri	ETÀ della maturanza	TERRENO più confacente allo sviluppo dell'albero
I CLASSE Alberi a legno duro	Quercia (*Quercus*)	900	15	27	0,81	2,5	150 — 180	Terreno qualunque di mont.
	Castagno (*Castanea*)	700	14	24	0,72	2,5	120 — 150	» argilloso
	Olmo (*Ulmus*)	750	14	24	0,80	3,5	70 — 100	» marnoso
	Noce (*Juglans*)	680	9	19	0,95	4,5	60 — 80	» profondo, solido, grasso
	Faggio (*Fagus*)	720	14	24	0,76	3,0	100 — 150	» umido, grasso
	Frassino (*Fraxinus*)	800	12	20	0,70	4,5	80 — 120	» umido, marnoso
II CLASSE Alberi resinosi	Pino (*Pinus*)	600	15	24	0,87	2,5	80 — 100	» sabbioso di montagna
	Abete (*Abies*)	550	18	32	1,20	3,0	70 — 100	» idem
	Larice (*Larix*)	650	15	25	0,90	3,0	100 — 120	» non argilloso, di mont.
	Cipresso (*Cupressus*)	640	13	27	0,70	1,5	150 — 200	» secco, caldo
III CLASSE Alberi a legno tenero	Pioppo (*Populus*)	400	14	24	0,80	4,5	40 — 60	» grasso, umido, profondo
	Ontano (*Alnus*)	650	14	25	0,75	3,0	60 — 80	» umido, palustre
	Betula (*Betula*)	700	15	25	0,70	3,5	40 — 50	» sassoso
	Carpino (*Carpinus*)	760	5	12	0,54	2,5	60 — 80	» arido, freddo
	Acero (*Acer*)	640	10	27	0,75	5,0	70 — 100	» arido
	Platano (*Platanus*)	540	14	27	0,96	4,5	100 — 120	» secco
	Tiglio (*Tilia*)	560	10	18	0,66	4,0	100 — 150	» umido, sabbioso
	Salice (*Salix*)	460	8	15	0,30	9,5	40 — 60	» umido di palude
	Robinia (*Robinia*)	780	6	12	0,49	3,0	50 — 80	» ghiaioso

(1) V. Luigi Mazzocchi, nel suo *Trattato su le costruzioni in legno*. Milano, Vallardi, 1879, p. 71.

254. Prima di andare oltre, con buona pace del Wolowski, mettiamo fuori combattimento i boschi. Non solo, come avverte lo Schäffle, « nella economia forestale il credito di prestito (*sic*) può giungere a stento a grande sviluppo, giacchè il terreno nudo ha ancora (1) poco valore di pegno » (2); ma esso non ha nemmeno la possibilità di nascere mercè il credito fondiario. Chi vorrà pagare un'annualità collo scopo di lasciare ricchi

---

É utile del pari inserire questo brano, che si legge a pag. 8 dello stesso libro:

« Il taglio di una pianta devesi effettuare nell'età della sua perfetta maturazione, onde il legno che se ne ricava dia i migliori risultati; quest'età, oltre non esser la medesima per tutte le piante, varia anche, per quelle della stessa specie, col clima e la natura del terreno in cui vive, e per tante altre cause.

Duhamel diede le seguenti regole pratiche, che servono a stabilire l'epoca di decadenza di un albero o della sua compiuta maturazione; eccole:

1° Un albero decade quando, confrontato cogli altri dell'istessa specie, o si riveste precocemente di foglie che presto ingialliscono, oppure manda deboli getti annuali.

2° Quando qualche ramo presso la cima si dissecca.

3° Quando la corteccia screpola e si stacca dal fusto, oppure imputridisce.

4° Quando attraverso la corteccia stillano i succhi dell'albero; sintomo questo di avanzata vecchiezza.

« Pei nostri boschi, si può, entro certi limiti, attenersi ai seguenti dati, circa l'età più conveniente pel taglio di un albero:

Quercia	dai 200 ai 250	anni
Olivo e castagno.	» 180 ai 200	»
Faggio	» 150 ai 200	»
Acero, frassino, tiglio	» 120 ai 150	»
Abete.	» 120 ai 140	»
Pino e larice	» 100 ai 120	»
Betula e ontano.	» 50 ai 60	»
Pioppo	» 35 ai 45	»

(1) Resta a vedersi se, fin che il mondo è mondo, avverrà diversamente.

(2) *Sistema sociale dell'Economia umana*, p. 579.

i suoi nipoti o pronipoti? Un pazzo solo può farlo, perchè lo scopo non si collega col motivo dell'affetto, il quale è immediato, e si limita ai figli; e perchè il fine non si può raggiungere, poichè il pagamento dell'annualità, pei lunghi anni in cui nulla si cava dal bosco nascente (1), significa espropriazione fatta dal credito fondiario, ovvero vendita per liberarsi da un tesoro che non si può toccare, e pel quale si deve ogni anno erogare una forte somma, durante la vita intiera.

Se da ciò che abbiamo esposto si può argomentare che i privati poco o nessun tornaconto possono cavare dall'imboschimento, e a questo deve pensare lo Stato, per motivi impellenti di pubblica utilità, decida chi vuole: avendo messo, in quanto ai boschi, fuori combattimento il credito fondiario, noi non abbiamo su questo punto ragione di aggiungere altro.

255. Fatta questa eliminazione, ripetiamo che l'Economia Rurale ci presenta, come fatto indiscutibile, questo, che, specie quando si specula su piante perenni, il miglioramento e la bonifica nei primi anni non dànno prodotto di sorta; dopo il capitale può cominciare a restituirsi, però con progressione sicura sì, ma lenta.

Nè si creda che questa verità non sia mai balenata alla mente di coloro che si sono occupati del credito fondiario, sicchè noi diciamo cosa del tutto nuova.

Nella *Banca imperiale di soccorso*, stabilita in Russia, nel 1797, a favore della nobiltà indebitata, il prestito si scontava in 25 anni; ma la prima rata si pagava soltanto nel quarto anno (2).

« Wolowski propone, scrive il Dupuynode, ed io sono affatto del suo avviso, di non far cominciare l'ammortizzazione che 5 anni dopo la data dell'imprestito, *affinchè i miglioramenti arrecati alla coltura abbiano già dato un certo profitto;* e poi non sottoporre il pro-

(1) Il terreno non si può nemmanco affittare per pascolo; se no, le capre mangiano i germogli, e il bosco non si forma più.

(2) Salmour, *Notizie*, ecc., p. 49.

prietario debitore che al pagamento di 1 ½ p % al di là dell'interesse, stabilito al 4 p %. L'estinzione del debito, cominciata dopo il 5° anno, si compirebbe dunque nel corso di 56 anni; la somma a pagarsi dal debitore si troverebbe così ripartita sopra una lunga serie d'anni, e sarebbe saldata senza sforzi » (1).

Nella proposta Flandin, il proprietario, nel 1° anno, doveva pagare soltanto l'interesse (2).

Non crediamo tuttavia che la quistione sarebbe stata risoluta, imitando ciò che si fece in Russia, o attuando le proposte di Wolowski e Dupuynode (della proposta Flandin non torna conto di occuparsi); perchè, nè 3 anni nè 5 anni, sia pure di completa esenzione, bastano in tutti i casi a compensare il mancato prodotto. Ci fa meraviglia nondimeno come tutti gli scrittori, che conosciamo, abbiano spenta la fiaccola invece di renderla più vivace; dacchè nessuno, a quanto sappiamo, ha letto dentro al concetto che ispirò la suddetta disposizione della *Banca imperiale di soccorso*, e nessuno ha dato peso alla buonissima idea annunziata dal Wolowski, e dal Dupuynode appoggiata. Nè minore sorpresa ci arreca il fatto che Wolowski, dopo il 1839, nei suoi scritti posteriori, non dica più nulla della sua idea antica. Delle due l'una: o quell'idea era falsa, come non è, ed allora conveniva dirlo; ovvero era, come è vera, ed allora non conveniva abbandonarla, o non si doveva predicare ai quattro venti che coi capitali apprestati dal credito fondiario si può bonificare e migliorare.

Che se poi vogliamo fare un'ipotesi sul perchè l'idea fu abbandonata, possiamo supporre che si considerò come un' esenzione durante i primi cinque anni, avrebbe guasto il congegno finanziario che regge la materia del credito su ipoteca fatto per ammortamento; imperciocchè nè sarebbe stato possibile

(1) L. c., p. 197.

(2) Vedi questo lavoro, p. 86.

pagare ai portatori delle cartelle, durante i primi cinque anni, l'interesse semestrale, nè pel primo quinquennio dalla fondazione dell' Istituto si sarebbe potuto fare il sorteggio delle cartelle da ammortizzare.

Comecchessia, il fatto indiscutibile che, allorquando si specula su piante perenni, il miglioramento e la bonifica, nei primi anni, non dànno prodotto di sorta, e dopo il capitale può cominciare a restituirsi, ma con progressione lenta; mette a nudo l'impossibilità che progredisca l'agricoltura, quando il proprietario, mancando di capitali, vuol farla progredire con quelli avuti dal prestito.

Ed invero, in questi primi anni il prodotto, anzichè aumentare, svanisce del tutto; e come si fa a pagare, in simili condizioni, l'annualità?

256. Sappiamo benissimo che qui ci si può combattere colle stesse armi nostre, dicendo che, se l'Economia Rurale dimostra quel fatto, ne dimostra eziandio un altro, ed è che nei primi anni si può supplire al mancato reddito colle culture consociate. Verissimo, rispondiamo; ma queste culture, se sono proficue assai vicino ai grandi centri, dànno profitti scarsissimi, per regola, nei luoghi che da quelli son lontani, e che formano il vero regno dell'agricoltura.—Nei luoghi vicini ai grandi centri, resa irrigua la cultura, quando gli agrumi sono piccini, si può, p. e., tra un albero e l'altro piantare ortaggi, sì da non averne diminuzione di reddito, anzi talora leggiero aumento, se l'annata è favorevole; nei luoghi lontani i contadini han tutt'altro pel capo che comprare prodotti di orto, e le leguminacee, come le fave, possono dar tornaconto. Ma in quest'ultimo caso, se l'annata è buona, i proventi saranno scarsi, e appena appena ci si caverà la spesa annuale di cultura, e ad ogni modo il reddito diminuisce.

257. Dunque, nell'ipotesi più favorevole, abbiamo uno di questi due casi: o che il reddito rimane tal quale, ovvero ch'esso cala.

Se il reddito rimane tal quale, ed il proprietario

lo consumava e lo consuma tutto, il prestito fatto a lui dal credito fondiario lo conduce dritto dritto al fallimento. Per dimostrare ciò, ci serviremo d'una formula analoga a quella che ci giovò quando provammo che, essendo al massimo 5 p. % il reddito netto della terra, l'annualità, dal 6,06 al 13,42, conduce a rovina.

Chiamiamo R il reddito, C il consumo, A l'annualità.

Il punto di partenza è che il consumo è uguale al reddito netto; cosicchè ne viene questa equazione:

$$R = C.$$

Fatto il mutuo, bisogna aggiungere l'annualità al consumo, laonde risulta la seguente ineguaglianza:

$$R < C + A.$$

Questo non vuol dire forse *deficienza* progressiva, e quindi fallimento?

Quando poi il reddito scema, il fallimento avviene *a fortiori*, perchè con un reddito minore non si può pagare una spesa maggiore. Rappresentando questo reddito minore con R diviso per una quantità qualunque, che chiameremo n, si avrà:

$$R = C$$

al punto di partenza; ma

$$\frac{R}{n} < C + A;$$

dunque la deficienza progressiva è più forte, ed il fallimento più rapido.

Se tutto questo è evidente, col credito fondiario non si può nè bonificare nè migliorare, ammeno che uno non voglia rovinarsi addirittura; e ci pare di trovarci in possesso di una vera legge naturale, che spiega perchè i pochi, che han voluto fare bonifiche o miglioramenti coi capitali del credito fondiario, han perduto la proprietà, e, dal lato economico, sono discesi di parecchi gradini nella scala sociale.

258. Ma siccome questa legge è contraria alle affermazioni di uomini eminentissimi, in faccia ai quali somigliamo al pigmeo che lotta col gigante, abbiamo voluto studiare la cosa da tutti gli aspetti. Abbiamo detto a noi stessi: Perchè bonificare e migliorare tutto il fondo? Chi vieta di bonificarne una parte?—Ci parve ben grave questa domanda, molto più ch'essa apparentemente dissipava un forte ostacolo, quello cioè della insufficienza di metà o $^2/_5$ del valore del fondo a compir le opere necessarie.

Ma la barca di salvamento era fragile; essa non potè senza avarie sostenere l'urto di un primo scoglio, vogliamo dire la necessità frequentissima che la bonifica, per essere produttiva o per non dissolversi in fumo, fosse fatta su larga scala.

Fingiamo tuttavia che ciò non fosse, e che spesso si potesse fare questo progresso parziale; il fallimento sarebbe evitato? No.

Tizio ha un fondo di 100 ettare, che vale L. 100.000, e gli produce l'annuo reddito netto di L. 5000, col quale vive. Contrae un mutuo di L. 50.000, per bonificare e migliorare, non tutto il fondo, ma una parte qualsiasi. Ammettiamo, a volere esser larghi, che il proprietario continui a riscuotere l'annuo reddito netto di L. 5000, e che contragga il mutuo o a 25 anni, pagando l'annualità del 7,651, ovvero a 50 anni, pagando l'annualità del 6,062 p. $^0/_0$, ossia, nel primo caso, in tutto, di L. 3825,50 all'anno, nel secondo di L. 3031.

Nel primo caso dovrà vivere con L. 5000 — L. 3825,50, cioè con L. 1174,50 all'anno; nel secondo con L. 5000— L. 3031, ossia con L. 1969 annuali.

Essendo impossibile che un proprietario riduca il proprio consumo di $^4/_5$ o di $^3/_5$, e viva quasi da pitocco, il fallimento è sempre sicuro.

259. Dunque, se pure è possibile bonificare e migliorare quella parte del fondo che consente il limite della metà del valore, non è possibile evitare la rovina? Sì, c'è un ultimo ripiego: detrarre dalla somma avuta a mutuo

quella occorrente a pagare l'annualità, durante i primi anni di non valore o di scarsa produttività del terreno bonificato e migliorato.—Ma ahi! questo ripiego riduce la bonifica ed il miglioramento a dosi omeopatiche, tanto da potersi considerare scherzo od ironia il desiato progresso agrario.

Dimostriamolo.

Mettiamo che la non produttività del terreno modificato in meglio duri cinque anni soltanto, e cerchiamo quante ettare di terra Tizio può bonificare e migliorare.

La somma avuta in prestito è	L. 50.000
Concediamo pure che l' operazione sia fatta a 50 anni: l'annualità per 5 anni importerà L. 3031 × 5	L. 15.155
Cosicchè restano disponibili	L. 34.845

Per ettara quanto abbisogna a Tizio?

Pigliamo a tipo la spesa accorsa al sig. Houël, nella terra d'Avoise (Orne). Per ogni ettara egli spese, tra drenaggio, edifizi e strade, dissodamenti, correzione della composizione del suolo per opera della calce (*chaulage*), L. 2698,80. Più, per le spese di miglioria, ebbe bisogno d'un capitale di L. 1706,24; in tutto L. 4405,04 per ettara (1).

Supponiamo che appunto a L. 4405,04 ascenda il capitale che occorre a Tizio per bonificare e migliorare un'ettara delle terre sue; calcoliamo eziandio che Tizio, per 5 anni, non ricavi nulla da quell' ettara di terreno, cosicchè abbisogni di L. 50 (minore reddito annuale) × 5 = L. 250. Abbiamo per un'ettara:

Compenso di minore reddito	L. 250
Spesa occorrente	» 4405
Totale	L. 4655

(1) Lecouteux, *Cours d'économie rurale*, II, p. 96.

Dividendo 34.845 per 4.655, si ottiene 7, che sarà il numero di ettare che Tizio, può, per mezzo del credito fondiario, bonificare e migliorare (1)!

E allora si può chiedere: se in 50 anni il proprietario può bonificare e migliorare 7 ettare, quanti anni ci vogliono per praticare ciò in tutta la proprietà?

Una regola del tre semplice diretta ci dà per risposta 714 anni!

Che rappresentano nella storia umana 7 secoli e 14 anni? che possono rappresentare nella storia della proprietà e dell'agricoltura? — Un mondo vecchio che se ne va, ed un mondo nuovo che sorge ed impera: 714 anni sono 12 anni più del tempo trascorso dalla morte di Federico Barbarossa, il feroce distruttore dell'eroica Milano, ai nostri giorni (1190 a 1892): basta il ricordo di ciò ch'è successo in questo periodo storico, per apprezzare ciò che rappresentano 7 secoli e 14 anni.

260. A questo punto abbiamo una chiarissima spiegazione del perchè, coi capitali del credito fondiario, non si è bonificato e migliorato nè in Italia nè in Francia: non si è bonificato e migliorato perchè non c'era tornaconto, perchè non si poteva senza rovinarsi o senza fare cosa inconcludente.

---

(1) Badi il lettore che la divisione lascia L. 2260 di residuo, le quali noi destiniamo alle spese d'atto, di radiazione, di estimo, di viaggi e di soggiorno, ed a coprire la eventuale perdita sulla vendita delle cartelle.

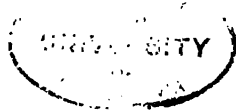
Badi altresì che le cifre del testo non hanno nulla di assoluto, poichè i calcoli, che noi abbiamo fatti, possono variare moltissimo, secondo che la spesa per bonificare e migliorare sia maggiore o minore di quella da noi scelta come tipo, e secondo che il possidente, anzichè vendere subito le cartelle, e lasciare infruttifero in cassa tanto capitale quanto basti a pagare l'annualità nei primi anni, conservi le cartelle abbisognevoli a pagare l'annualità in questo periodo di tempo, ovvero le realizzi, impiegando la somma ricavata in rendita pubblica o in deposito a Cassa di risparmio.—Sempre però sarà vero che l'intiero fondo richiederà secoli per essere bonificato e migliorato in tutta la sua estensione.

Or, poichè quanto abbiamo esposto non è particolare ad un paese, ma a tutti applicabile, perchè le leggi naturali, piaccia o no, non conoscono limiti geografici o di razza; quello che abbiam detto per l'Italia e la Francia vale anche per la Germania, ove *è impossibile che, per mezzo esclusivo dei capitali del credito fondiario, l'agricoltura abbia progredito;* quello che abbiamo scritto si applica a tutti i paesi dove esistono Istituti di credito fondiario. Questi dappertutto non hanno dato, nè potranno dar mai, un risultato che è in contraddizione con leggi della natura, le quali non possono venir mutate.

E chi ben guardi, se v'ha in quasi tutti i trattati di credito fondiario (1) una pagina ch'è uopo per lo

---

(1) Protestiamo che con queste parole non s'intende censurare nessuno, poichè la censura colpirebbe quasi tutti, noi che scriviamo non esclusi: nessuno più di noi per un intiero decennio è stato infatti ammiratore convinto del credito fondiario, come mezzo sicuro di grandi progressi in agricoltura.

A esser giusti poi, oltre agli scrittori mentovati nel testo, che a ragione han dubitato in questa materia, o che sono stati, per la negativa, a titolo d'onore dobbiamo dire che il Borie si accosta molto ad una cognizione esatta della verità; e noi siamo stati, giova dirlo, lietissimi nel rilevare che, in taluni punti, le sue convinzioni armonizzano perfettamente colle nostre. Anch'egli trova che la differenza tra il reddito netto e l' annualità è causa di ruina per chi ricorre al credito fondiario (pag. 136); ritiene che il drenaggio si può fare coi capitali del credito fondiario, se la canalizzazione è eseguita secondo le regole dell'arte, e il terreno comporta siffatta bonifica (pag. 129); avvisa che ordinariamente i canali d'irrigazione son costruiti dallo Stato, da un consorzio o da una società, e che i proprietari farebbero meglio a costruire i canali secondari *coi propri danari*, *anzichè con quelli d' un istituto di credito ipotecario* (pag. 130); crede che sarebbe imprudente dissodare terreni coi capitali avuti dal mutuo (p. 132); opina infine, anche lui, che non è possibile imboschire coi capitali del credito fondiario (pag. 133). Conclude il capo XV del suo libro dicendo, fra l'altro: « Nous nous sommes fait *de grandes illusions* quand, il y a vingt-cinq ou trente ans, nous demandions,

meno di rivedere, ciò deriva dal modo come il problema è stato posto. Da un canto si è messo il credito fondiario colle sue cartelle in mano; dall'altro, il possidente che vuole, ma non può bonificare e migliorare, perchè manca di capitali, e che, per averli, tende le braccia al credito fondiario — offrendogli il suo fondo in ipoteca.—In tutto questo quadro incantevole è, tra l'altro, supposto che il mutuo basti a migliorare e bonificare,

---

dans l'intérêt de l'agriculture, la creation du Crédit Foncier. Si la vogue avait poussé aveuglément les propriétaires agriculteurs vers le Crédit Foncier, nous eussions peut-être assisté à des désastres; mais l'instinct humaine, l'intérêt privé bien compris, le bon sens public *ont été plus sages que nous, et ont donné au public agricole des meilleurs conseils que les nôtres—et le public a bien fait de les suivre.* » Ora di queste confessioni, le quali ci pare risultino da indagini coscenziose, va resa non poca lode al Borie; e noi gliela tributiamo tanto più volentieri, in quanto altrove siamo stati costretti a combatterlo, e qui non possiamo fare a meno di notare che, se ciò che or ora abbiam riportato è vero, come noi reputiamo, quanto l' autore dice a pagina 109, cioè che gl'Istituti italiani *n'ont rendu presque ancun service à l'agriculture de leur pays*, era più equo dirlo di tutti gl' Istituti di credito fondiario del mondo — quanto all'influenza diretta.

Pria di por fine a questa nota, crediamo opportuno accennare ad un libro dell'avv. Gasca, intitolato *Il credito e l' agricoltura*. L'autore fa suoi molti concetti del Borie (pag. 204 e seguenti), il che è certamente merito, perchè, quando si trova una verità già da altri annunziata, è dovere del pubblicista proclamarla: sarebbe stato però debito di giustizia dare al Borie, nominandolo, la parte che gli spetta. Avvertiamo che ci pare che il Gasca vada anche più innanzi dello scrittore francese, perchè si accosta molto fino alla ragione per la quale il credito fondiario, da solo, nè ha giovato nè può giovare al progresso dell' agricoltura. « Il capitale, egli dice a pag. 185, che il proprietario ha versato nella terra sotto forma di concime, fognatura, irrigazione, piantagioni, non gli darà frutto *che dopo alcuni anni*, e *sul principio assai scarso ancora*. Volere ch'egli contragga un nuovo debito, per pagare le rate di ammortamento nei primi anni, è volere l'impossibile, è metterlo in condizione di correre alla subasta ».

che l' annualità si paghi sul reddito cresciuto, e che sin dall'indomani quelle opere crescano il reddito. Ora l'Economia Rurale dimostra che tutti questi supposti sono completamente infondati, e non riguardano punto ciò che accade nel mondo; quindi il problema è posto malamente, perchè nel suo seno si annidano errori madornali.

261. Ma se tutto questo è vero, che faremo noi? Diremo che il credito fondiario non può nè potrà mai giovare all'agricoltura? Non potremmo fare questa deduzione, che non discende a fil di logica da quanto abbiam dimostrato; ed anzi crediamo che, posto il problema in altri termini, cessa di essere insolubile. Se il proprietario non ha capitali *sufficienti* a bonificare e migliorare, e, ricorrendo al credito fondiario, riceve un capitale che, unito a quello suo, basti: 1° a pagare l'annualità durante i primi anni di non valore, senza intaccare gli altri redditi dei quali il proprietario vive; 2° a compiere la bonifica e la miglioria (1); chi non

---

(1) Leggiamo nell'opera del Jacini, *La proprietà fondiaria e le popolazioni agricole in Lombardia*, p. 526, le parole seguenti: « Chi, possedendo un fondo del valore di 100.000 lire au- « striache e del reddito netto di 4000, avesse intenzione d'intrapren- « dervi miglioramenti che gli costerebbero 50.000 lire, nello scopo « di aumentarne la rendita di lire 2000, sarebbe costretto a rispar- « miare una metà della sua rendita originaria per 20 anni circa, « onde procurarsi il nuovo capitale occorrente: pertanto la produ- « zione di quel fondo rimarrebbe stazionaria per 20 anni. Invece, « ipotecando il suo stabile, si mette al possesso delle 50.000 lire « in una sola volta, può subito impiegare queste nei migliora- « menti divisati, e, coll'aumento di rendita che ne consegue, at- « tenendosi al medesimo sistema di economia, si trova in grado « di ammortizzare il suo debito in termine di vent'anni.

« Nel 1° caso, solo dopo questo tratto di tempo, è possibile « cominciare ad intraprendere i miglioramenti; nel secondo caso, « dopo questo tratto di tempo, sono arrivate a buon fine le sue « imprese ».

Ci duole non trovarci in tutto di accordo col compianto

vede che la posizione è intieramente mutata, e che il credito fondiario può effettivamente *concorrere* al progresso dell'agricoltura, *aiutare* il proprietario?

Si dirà che i possidenti, i quali si trovano in questa posizione di potere, col *concorso*, coll'*aiuto* (*coll'opera esclusiva* MAI) del credito fondiario, bonificare e migliorare, sono pochi, e che allora, da questo lato diretto, riducendo di mano in mano, l'opera del credito fondiario può giovare a pochissimi. E che si vuole in questo caso da noi, se le premesse sono esatte? Possiamo noi far sì che ciò che è nello stesso tempo non sia?

---

chiarissimo autore. Egli, da uomo competente, mette un dato del problema che sta, vogliamo dire suppone un proprietario che possa economizzare metà del suo reddito; ma ammette del pari che la metà del valore del fondo possa bastare all'impresa, fatto che di regola non si verifica; e, quel ch'è peggio, ammette che l'aumento del valore del fondo, o per meglio dire l'aumento del reddito, cominci sin dal primo anno: cosa che noi, cel perdoni l'illustre maestro, non possiamo accettare se non con grandissime restrizioni.

Quei del rimanente che amasse vedere come, anche verificandosi tutte queste ipotesi, in gran parte irrealizzabili, il bonificare coll'opera esclusiva del credito fondiario, quando pure il proprietario possa economizzare metà del reddito netto, ma non possieda pronto un capitale proprio, sia cosa difficilissima; getti lo sguardo nel seguente Bilancio annuale dell'intrapresa:

ATTIVO		PASSIVO	
Reddito antico . . L.	4.000,00	Annual.(8,567×500)L.	4.283,50
id. nuovo. . L.	2.000,00		
		Avanzo L.	1.716,50
Totale L.	6.000,00	Totale L.	6.000,00

Il proprietario, mentre prima disponeva di un reddito di L. 4000 all'anno, ora non disporrà, per vent'anni, che di sole lire 1716,50 annuali: una differenza di ben 2283,50 in meno!

Quando mai la scienza ha potuto ottenere che l'identico sia ad un tempo diverso?

Nè d'altro canto, se anche l'opera del credito fondiario, dal lato diretto, non giovasse molto all' agricoltura, si potrebbe perciò biasimarla e proscriverla; imperciocchè è stolto chi da una istituzione pretende più di quanto ella possa dare.

Si potrà eziandio dire che, pure entro questi limiti, raro è, almeno in Italia e Francia, che un proprietario invochi il *concorso*, l' *aiuto* del credito fondiario, per bonificare e migliorare. Qui noi non sappiamo proprio che cosa rispondere, perchè usciamo dal campo della scienza, ed entriamo in quello dell' amministrazione rurale. Non ispetta alla Economia Politica giudicare e dar norme in congiunture simili; ma è di caso in caso il proprietario che, considerata la sua posizione, e tenuto conto dei dati che appresta la scienza economica, e degli altri che fornisce l' Economia Rurale, deve bilanciare ciò che ha e ciò che gli occorre, ciò che perde e ciò che guadagna, e decidersi secondo il suo tornaconto: — l' Economia Politica non ci ha che vedere. Il proprietario colpisce nel segno? tanto meglio per lui e pel paese! Sbaglia? non può accusare che i propri errori di calcolo, o circostanze fortuite, ch'ei non potea prevedere.

CAPITOLO XI.

RIASSUNTO E CONCLUSIONE

Sezione A.

Riassunto.

262. Il credito fondiario esiste, indipendentemente da Istituti speciali; però riesce troppo oneroso. — 263. Quali sono le condizioni necessarie, cui deve soddisfare il credito fondiario per riuscire agevole al possidente e conveniente al capitalista. — 264. Quali ostacoli intrinseci alla natura della possidenza stabile e alle tendenze dei capitalisti, impediscono che si verifichino le condizioni necessarie perchè il credito fondiario riesca a mettere d'accordo il tornaconto della proprietà con quello del capitale. — 265. Quali ostacoli estrinseci alla possidenza stabile e alle tendenze dei capitalisti possono impedire che si verifichino le altre condizioni. — 266. A dissipare gli ostacoli, è necessario l' intervento dello Stato, vuoi per migliorare la legislazione, vuoi per facilitare gl' imprestiti a buone condidizioni. — 267. Sistemi d' intervento dello Stato tendenti a facilitare gli imprestiti a buone condizioni, mediante la cosiddetta mobilizzazione del suolo. — Esposizione e critica. — 268. Sistemi d' intervento dallo Stato tendenti a facilitare il credito a buone condizioni, mediante la creazione di un agente intermediario privilegiato tra capitalisti e possidenti. — Esposizione e critica. — 269. Obbiezioni contro la creazione di speciali Istituti di credito fondiario. — Risposte. — 270. Concorrenza dei capitali verso la terra, per virtù degl' Istituti di credito fondiario. — 271. Se e quanto il credito fondiario conferisca al progresso dell' agricoltura.

262. Gioverà adesso brevemente riassumerci, onde in sintesi schierare, a dir così, le cose principali che siamo venuti dicendo in questo libro. — Precisamente indicato l' oggetto del nostro studio, domandammo an-

zitutto a noi stessi se il credito fondiario esisteva o no in Europa, indipendentemente da qualsiasi istituto speciale, a tale credito inteso. La risposta fu affermativa, e venne suffulta da numerosi dati del debito ipotecario dei varii Stati d'Europa, dati che significano evidentemente credito fatto alla proprietà fondiaria. Dicemmo che questo credito poteva essere di utile o danno secondo i casi, ma che in generale esso riesce oneroso al mutuatario: 1° per la ragione dell'interesse, che è alta assolutamente, ed è alta così relativamente a quella che è richiesta nel credito industriale e commerciale, come relativamente al reddito netto che dà la proprietà fondiaria; 2° per la imposta restituzione in unica volta, ed a scadenza vicina, o che tale diventa per la condizione particolare in cui trovasi il proprietario (Capitolo I).

263. A questo punto sorgeva il bisogno di ricercare quali fossero le condizioni necessarie cui deve sodisfare il credito fondiario per riuscire agevole al possidente e conveniente al capitalista.—Perchè il mutuo riesca agevole al possidente, la prima condizione è che l'interesse a pagarsi uguagli o sia inferiore al reddito netto; la seconda, che la scadenza sia lunga, ed il pagamento a rate, o meglio per annualità.—Affinchè poi l'operazione riesca conveniente al capitalista, si richiedono le condizioni seguenti: 1° sicurezza matematica che gl'interessi sian pagati alla scadenza stabilita, e il pegno non possa deteriorarsi; 2° certezza che il rimborso del capitale avvenga secondo il contratto, e quindi: *a*) che colui che offre il pegno ne sia effettivo proprietario; *b*) che nessuno possa, un dì o l'altro, contrastare al mutuante il diritto di espropriar l'immobile, quando il mutuatario manchi al pagamento, e che nessuno possa diminuire il valore del pegno, accampando ignoti diritti reali anteriormente acquisiti; *c*) che questa espropriazione possa avvenire facilmente, senza gravi spese e senza molta perdita di tempo. Terza condizione, infine, è che il capitale impiegato sia disponibile, cioè

venga restituito appena il mutuante lo domandi. o per conservarlo o per farne uso più proficuo.

Da ultimo notammo che v'era una condizione richiesta così dall'interesse del possidente che da quello del capitalista, cioè che le spese occorrenti pel contratto di mutuo e le imposte gravanti sull'impiego fossero leggiere (Capitolo II).

264. Poichè queste condizioni non si realizzano nel credito immobiliare ordinario, abbiamo cercato le cause che si oppongono al loro verificarsi. Queste cause consistono in *ostacoli naturali*, ossia intrinseci alla natura della possidenza stabile ed alle tendenze dei capitalisti, ed in *ostacoli artificiali*, cioè estrinseci a questa natura e a siffatte tendenze, e dipendenti da legislazioni viziose.

In quanto agli *ostacoli intrinseci*, vedemmo che la sicurezza matematica che gl'interessi siano pagati all'epoca stabilita, ed il pegno non deteriori, manca tanto per gli stabili urbani che pei rurali: il reddito e degli uni e degli altri può naturalmente diminuire o sparire, e il valore loro può eziandio dileguarsi o quasi. — Vedemmo altresì che il capitale fisso impiegato in case ritorna lentamente, e quello impiegato a vantaggio dell'agricoltura, non solo torna a poco a poco, ma non comincia a tornare se non dopo una serie d'anni; cosicchè non si può restituire, tutto in una sola volta, a scadenza fissa e vicina; come del pari vedemmo che è nell'indole dei capitalisti volere la restituzione di tutto il capitale in unica volta, a richiesta, o, al più, a breve termine prestabilito. (Capitolo III).

265. Passammo poi agli *ostacoli estrinseci*.—Perchè il credito riesca conveniente al capitalista, occorrono, tra l'altre, le seguenti condizioni. In primo luogo sicurezza che colui che offre in pegno l'immobile ne sia effettivo proprietario. — Secondamente sicurezza che nessuno possa, un dì o l'altro, presentarsi a contrastare il diritto del mutuante di espropriare l'immobile, quante volte il mutuatario manchi al pagamento pattuito, e che

nessuno possa diminuire il valore del pegno, accampando diritti reali anteriormente acquisiti. — Queste condizioni si verificano soltanto quando l'ipoteca, non manchi di nessuno dei quattro elementi costitutivi della ***solidità del pegno,*** cioè ***realtà, pubblicità, specialità e priorità.*** Accennammo quindi, a grandi tratti, la storia dell'ipoteca, per vedere come, dai tempi più remoti ai nostri, questi quattro elementi più o meno dominassero nel diritto civile: epperò dicemmo qualche cosa dell'ipoteca appo gli Ebrei, in Egitto ed in Grecia, paese dove, sebbene imperfettamente. meglio si sviluppò; notammo rapidamente le vicende sue a Roma, dalle origini al tralignare sotto l'Impero, e vedemmo come nei bassi tempi il diritto romano, con grave iattura del credito fondiario, mancasse quasi totalmente degli elementi che costituiscono la ***solidità del pegno immobiliare.***—Trovammo la trasmissione reale del pegno adottata dai Germani del medio-evo, di unita ad una certa ***pubblicità***, e il diritto ipotecario romano accettato e conservato dai Galli; nè tacemmo delle leggi e consuetudini di Ripuarii, Alemanni e Bavari, e dell'ipoteca durante il Feudalesimo, quantunque dovessimo dichiararci poco soddisfatti di quel che in proposito si conosce.—Soggiungemmo che, in sul cadere del medio-evo, il diritto ipotecario romano dell'epoca della decadenza, vera negazione degli elementi costitutivi della ***solidità del pegno,*** trionfasse quasi dappertutto.— Parlammo del libro civico di Amburgo, dei registri ipotecarii di Venezia e di Sassari, del ***mortuum vadium*** dell'Inghilterra, dei tentativi vanamente fatti in Francia, da Enrico III, Sully e Colbert, per costituire la pubblicità dell'ipoteca; e richiamarono la nostra attenzione, nei loro pregi e difetti, la poco fortunata legge del 9 messidoro anno III, e l'altra dell'11 brumaio anno VII. Ci occupammo del Codice Napoleone, rilevando come esso imperfettamente sancisse, con grave danno dei creditori, la ***pubblicità***, la ***specialità*** e la ***realtà*** dell'ipoteca, sì da occorrere ulteriori leggi a menomare i di-

fetti del Codice.—Il quale però predominava in buona parte d'Europa, non esclusa l'Italia, per la quale fu un progresso, sino a quando il Bel Paese, libero e indipendente, potè darsi un Codice proprio, che ha sancito la *pubblicità*, la *specialità* e la *priorità*, pur non assicurando completamente la *realtà* del pegno.

In condizioni pressochè simili trovasi tutta Europa, tranne quella parte che ha adottato il *sistema tavolare*, che può dirsi perfetto, perchè tutti gli elementi costitutivi, dei quali abbiamo parlato, v'imperano. — Sicchè è piena la *solidità del pegno,* e gli ostacoli legislativi, che questa solidità impediscono, sono svaniti. — Il *sistema tavolare*, adunque, dev'essere la méta alla quale debbono tendere gli sforzi di quanti vogliono assidere sopra solide basi il credito fondiario (CAPITOLO IV, *Sezione A*).

Nel capitolo II s'era detto che tra le condizioni necessarie, cui deve soddisfare il credito ipotecario, per riuscire conveniente al capitalista, havvi quella che *il mutuante, quante volte il mutuatario manchi al pagamento entro il termine stabilito, possa procedere all'espropriazione, facilmente e senza molta perdita di tempo.* Ora questa condizione, in generale, non si verifica, perchè invece *le procedure sono difficili e lunghe.*

Questo vizio delle leggi era un tempo più grave, esempio la Francia ed il Piemonte; ma nemmeno oggi è stato corretto abbastanza: fin la recente legislazione ginevrina lascia a desiderare, e la stessa procedura italiana non è scevra di lentezze.

In quanto ai rimedii, v' ha chi vorrebbe un'azione pronta ed energica, come negli affari commerciali, e chi ritiene che non si potrebbe andare oltre una diminuzione delle formalità soverchie e delle lentezze esagerate. Confessando la nostra incompetenza a decidere su quest' argomento, ci limitammo a far voti che la legge renda l'espropriazione più rapida e più semplice (*Sezione B*).

Anche le due condizioni, cioè, 1° *che, nell'interesse*

così del possidente come del capitalista, le spese occorrenti pel contratto di mutuo e le tasse gravanti sull'operazione fossero leggiere; 2° che, nell' interesse del mutuante, la espropriazione avvenga senza gravi spese, non si verificano, tanti sono gl' incagli che derivano dall' ordinamento fiscale e finanziario.—Quest' incagli sono così gravi che, persino il contratto di compra-vendita, specie se si tratta di piccole somme, è onerosissimo, massime in Francia, dove i minuti proprietari, spesso, a risparmio di spese così forti, evitano la tradizione regolare degli stabili, sicchè molti possiedono di fatto unicamente, e non possono ipotecare.—Costa molto eziandio un contratto di mutuo, e questo costo esorbitante si risolve in un accrescimento della ragione dell'interesse; e, incredibile ma vero, un' espropriazione, se la proprietà è piccola, assorbe frequentamente dai due quinti all' intiero valore del fondo. Pertanto le altre due condizioni non si verificano, e chi paga la penitenza di queste esorbitanze fiscali è il mutuatario, sicchè urge una riforma che tolga o diminuisca tanto questi oneri, da renderli sopportabili (*Sezione C*).

266. Qui dicemmo che, ***a dissipare gli ostacoli di ordine artificiale, riguardanti l'ordinamento delle ipoteche, quello per la espropriazione e quello finanziario, occorre ed è legittimo l' intervento dello Stato.*** Del pari è necessario e legittimo l' intervento dello Stato, a dissipare gli ostacoli d'*ordine naturale.* Questi possono eliminarsi creando un agente intermediario tra capitalisti e proprietari, che si assicuri della solidità e del valore del pegno, presti sino alla metà di quanto vale l' immobile, si assicuri, fin dove si può, contro i rischi dell'annullamento o della diminuizione del valore dello stabile, e consegni ai mutuatarii, anzichè danaro, cartelle fruttanti un interesse minimo prestabilito, vendendo le quali il proprietario possa procurarsi il danaro che gli occorre ed il capitalista un titolo di rendita certo, perchè l' Istituto, a suo rischio, riscuote l'interesse dal mutuatario, e paga direttamente le cedole al portatore.

Occorre poi che i proprietari paghino un' annualità, la quale comprenda gl' interessi delle somme avute a mutuo, una rata delle tasse che gravano sul prestito, ed una rata di diritti di commissione, da servire per le spese amministrative, per dare un utile all' Istituto e per costituire un fondo di riserva. Nell' annualità poi deve comprendersi una quota di capitale, pagabile col metodo dell'ammortamento, a cominciare dal secondo anno, se il prestito è servito a speculazione edilizia; a cominciare da quando il capitale dà un reddito sufficiente, se è servito a speculazione agraria.—Queste quote annuali saranno destinate ad annullare altrettante cartelle, mediante estrazione e pagamento in contanti ed alla pari. E perchè sia creato questo agente intermediario, l' intervento dello Stato, non solo è legittimo per consentire il pagamento a rate delle tasse e per costituire le relazioni di diritto tra l' Istituto, i proprietari ed i capitalisti; ma eziandio perchè le *riforme legislative spesso non possono avere carattere generale, ed è uopo stabilire una legislazione speciale, che poi potrà diventare di diritto comune.* Può finalmente ammettersi siffatto intervento, sebbene in modo transitorio, quando i privati non sono in grado di creare e mantenere un agente intermediario di questo genere, sicchè lo Stato deve fare in luogo loro.

Concludemmo il capitolo V, accennando che non si era tentato di risolvere la quistione del credito fondiario soltanto mediante diversi sistemi di *agenti intermediari privilegiati*, ma anche mediante svariati sistemi tendenti alla *mobilizzazione del suolo*, la quale consiste nel rendere, mediante l' intervento dello Stato, la proprietà immobiliare così facilmente commerciabile com'è la mobiliare. Ci proponemmo di esaminare prima i sistemi appartenenti a questa seconda categoria, e poi quelli appartenenti alla prima.

267. Pertanto nel capitolo VI esaminammo i sistemi di intervento dello Stato, tendenti a facilitare gl'imprestiti a buone condizioni mediante la mobilizzazione del

suolo.—Cominciammo ***dal Sistema francese delle cedole ipotecarie trasmissibili per girata***. Esso consiste nel diritto che aveva ogni proprietario di dare in ipoteca i suoi stabili, fino alla concorrenza di $^3/_4$ del valore loro, stabilito in contraddittorio col conservatore delle ipoteche. La dichiarazione da costui rilasciata (***cedola ipotecaria***), era trasmissibile per girata, senza azione però sui giranti; non fruttava interesse, e non poteva valere per meno di anni 10.— Ma questo sistema, anzichè ***mobilizzare la terra***, o convertirla in carta-moneta, mobilizzava il titolo di debito che gravava sulla proprietà; era rischioso, perchè permetteva di dare in ipoteca fino a $^3/_4$ del valore dello stabile; coi suoi apparenti vantaggi, conduceva a rovina gl' incauti; non offriva solide guarentigie dal lato della stima; pretendeva l' impossibile ammettendo che un proprietario potesse pagare a scadenza fissa, sebbene lontana, un debito ascendente fino ai $^3/_4$ del valore della proprietà; coll'ammettere la girata ed escludere l'azione sui giranti, discreditava il titolo e si contraddiceva.—Finalmente conteneva un errore fondamentale ed inguaribile, quello cioè di ammettere identità tra la cedola ipotecaria e titoli di credito commerciale come la cambiale ed il biglietto all' ordine, e non eliminava nessuno degli ostacoli d'ordine naturale, che vietano al credito fondiario di riuscire agevole al possidente e conveniente al capitalista (*Sezione A*).

Esaminammo poi l'altro ***Sistema francese della trasmissione dei contratti di mutuo ipotecario per semplice girata***. — Per esso il mutuante poteva, mercè girata, trasmettere all' ordine d' un terzo il contratto che lo autorizzava a farsi pagare dal mutuatario un interesse annuale, e, alla scadenza, la intiera somma imprestata; ed i giranti eran solidali, tranne apposita stipulazione in contrario. Trovammo questo sistema migliore del precedente, ma analogo a quello; rilevammo ch'esso, ***in diritto***, tenta l' impossibile. volendo assimilare il contratto di mutuo ipotecario colla lettera di

cambio, che è contratto di tutt' altra natura; e che, *in fatto*, questo sistema non è utile, perchè da esso non si ottiene una pronta, facile e certa realizzazione: la solidarietà dei giratari finirà col togliersi, stipulando nei patti la non solidarietà, sicchè si dovrà ogni volta rimontare alle origini del titolo, e le girate, anzichè rendere questo più solido, lo discrediteranno sempre più; non è attuabile, perchè ogni acquirente del titolo è costretto ad esaminare s' esso corrisponda alla realtà; non è necessario, perchè, dove si è ordinato il credito fondiario, si è conservata la propria natura al titolo originario, mettendo in circolazione cartelle, ossia lettere di pegno. Esso, da ultimo, avrebbe lasciato integri gli ostacoli che conveniva dissipare (*Sezione B*).

Venne poi la volta dell'esame del *Sistema francese della emissione dei buoni ipotecari*, manifestazione della tendenza che c' è spesso a riparare alle crisi agrarie mercè l'emissione di carta-moneta. — La sua genesi è questa: si ritiene, errore imperdonabile, che i biglietti di banca possano avere per guarentigia crediti ipotecari; si crede che l'emissione di questi biglietti, ed il metterli a disposizione dei proprietari varrà a scongiurare la crisi agraria, aumentando la pubblica ricchezza, e che ciò dipenda dalla volontà del Governo. Attuando stranezze siffatte, poichè l'esperienza insegna che, non potendo simili biglietti essere rimborsati a vista, il pubblico li rifiuta; devesi necessariamente ricorrere al rovinoso ripiego di dar loro il corso forzato. Secondo il sistema, lo Stato doveva creare un *gran libro del debito ipotecario*, e prestare in *buoni* ai proprietari richiedenti, su metà del valore delle terre, e fino alla concorrenza di 2 miliardi; questi titoli dovevano avere corso forzoso. La proposta dell' emissione dei medesimi *buoni*, fortunatamente, con poco ossequio verso la rettorica del relatore Flandin, venne respinta dalla Costituente nel 1848; se fosse invece divenuta legge, avrebbe senza fallo condotta la Francia, non per *fiducia*, come supponevano i proponenti, ma colla *forza*,

ad una catastrofe simile a quella degli *assegnati:* perchè, valendo i terreni francesi 60 miliardi, logicamente l'emissione doveva raggiungere i 30 miliardi; e qualora siffatta emissione si fosse limitata a due soltanto, il vantaggio sarebbe stato annullato dalla crisi che la carta-moneta suol provocare.—Del resto, neanco si sarebbe ottenuta la pretesa *mobilizzazione*, perchè i buoni ipotecari non avrebbero rappresentato il valore della proprietà fondiaria ipotecata, ma una prepotenza governativa, che imponea di accettare come moneta brani di carta sudicia (*Sezione C*).

Esaminammo da ultimo il *Sistema Torrens o australiano.* Consiste nel diritto che ha il proprietario di fare annotare in pubblici registri la proprietà sua, dopo i necessari accertamenti; di ottenere copia autentica di questa annotazione; di trasmettere la proprietà, od ipotecarla, mediante semplice trascrizione sul registro e sul titolo. Per esso poi è intangibile il diritto del proprietario, dell'acquirente, del mutuatario, ecc., una volta fatte in regola le iscrizioni. Questo sistema, che ha dato eccellenti pruove di sè, pare abbia analogia coll'*intavolazione*, col metodo attuato in Irlanda da Roberto Peel, e colle *lettere di perpetua salvaguardia* del diritto civile siciliano; e potrebbe ritenersi un perfezionamento del *sistema tavolare*, perchè non solo unisce e tiene al corrente catasto e registro delle ipoteche, ma rende facili e poco costose una folla di transazioni. Nondimeno esso non può, come crede il Guyot, tôrre di mezzo notai, avvocati e periti; molto meno *mobilizza la terra*, perchè l'acquirente non potrà mai fare a meno di una stima del fondo, per vederne il valore *attuale:* tanto è vero che la legge non può mutare la natura!

Concludemmo la sezione *D* coi seguenti teoremi: 1° *la mobilizzazione del suolo è impossibile;* 2° *i sistemi che si è detto essere capaci di realizzare questa mobilizzazione, non risolvono menomamente la questione del credito fondiario.*

263. Nel capitolo VII esaminammo poi i sistemi d'in-

tervento dallo Stato tendenti a facilitare il credito a buone condizioni, mediante la *creazione di un agente intermediario privilegiato tra capitalisti e possidenti*, enumerando anzitutto gl' Istituti appartenenti a ciascun sistema, procurando dopo di caratterizzare ognuno dei sistemi, e passando da ultimo alla parte critica in un'apposita sezione.

In primo luogo trattammo del *Sistema alemanno dell'Associazione dei proprietari o di Büring*, dicendone in breve le origini e le vicende. Notammo questo fatto capitale, il quale forma la base del sistema, che cioè, a restaurare il credito delle proprietà signorili di Slesia, si provvide costituendo in associazione solidale i proprietari, ed emettendo titoli speciali (*lettere di pegno*), a nome della Società. Questi titoli erano dati ai mutuatari, dopo che essi avevano costituito ipoteca sui propri fondi a favore dell' Istituto; e, comprati dai capitalisti, fornivano ai possidenti il danaro loro occorrente. Nel resto il meccanismo era simile a quello da noi descritto *a priori* nel capitolo V: se non che i portatori dei titoli avevano diritto al rimborso, sei mesi dopo la domanda; i mutuatari, avevano obbligo della restituzione integrale del prestito qualora all'Associazione occorresse; tutti i proprietari nobili erano obbligati a far parte dell'Associazione; nulla era prescritto pel tempo in cui, impiegati i capitali in ispeculazioni agrarie od edilizie, non erano ancora produttivi di reddito. — La quale organizzazione però, gradatamente si diffuse e sviluppò, e anche, a poco a poco, si corresse, introducendo prima l'ammortamento, e poi vietando la restituzione immediata, e stabilendo il sorteggio semestrale. — Le recenti Associazioni poi son meno aristocratiche, godono minori privilegi e sono più libere, nel senso che è specialmente cessato l'obbligo di farne parte. Enumerammo, come meglio per noi si poteva, questi Istituti, e demmo notizie delle cartelle che avevano in circolazione (*Sezione A*).

Nel *Sistema dell'Associazione dei capitalisti,* il fondo

dell' ordinamento resta lo stesso, con questa variante però che qui ci sono azionisti, i quali debbono riscuotere un dividendo, perchè coi propri capitali hanno costituito il fondo di riserva, il quale dev'essere naturalmente più cospicuo, perchè i portatori delle cartelle non hanno più a guarentigia la responsabilità solidale dei soci. Siffatti caratteri generali non rinvengonsi sempre nelle non poche Associazioni di capitalisti, delle quali potemmo fare il novero; e certe volte il tipo si trova così guasto da speculazioni d'altra natura, che ci vuole un pezzo a riconoscerlo, o si deve fare uno sforzo di fantasia per dire che quello è proprio un Istituto di credito fondiario: così è quando si tratta di una Banca che sconta cambiali e che emette biglietti, ovvero di una che assicura contro l' incendio o sulla vita, o finalmente di una che fa tutte queste cose insieme (*Sezione B*).

Volendo poi dire i caratteri salienti delle ***Banche di Stato***, riesce pure difficile indicarli: infatti, se il fondo dell'ordinamento di esse è simile a quello degli altri due sistemi, con questo però che non vi sono proprietari che devono essere soci solidalmente responsabili, e nemmeno azionisti, e il fondo di guarentigia, in modo più assoluto, è fornito dallo Stato, e qualche volta da Provincie o da Comuni; il tipo nondimeno non si conserva integro, poichè spesso questi Istituti sono stati creati collo scopo di aiutare i contadini a svincolarsi dai pesi feudali, ed in genere hanno anch'essi la tendenza ad occuparsi di affari di natura diversa dal credito fondiario, frequentemente si avvalgono dei biglietti a corso legale o forzoso, non di rado servono, in dati momenti, come risorsa finanziaria dello Stato (*Sezione C*).

Il ***Sistema di Wolowski*** non è stato attuato, ma potrebbe attuarsi. Esso conserva nell' insieme l' ordinamento che può dirsi comune agl' Istituti di credito fondiario; però: 1° si tratta di una Istituzione unica per tutto lo Stato, e dallo stesso, non solo fondata, ma am-

ministata; 2° i proprietari dovrebbero pagare l'annualità come aumento d'imposta; 3° il *maximum* del prestito dovrebbe stabilirsi pigliando a base l'imposta fondiaria. Si potrebbe ritenere o come una forma nuova di credito fondiario, o come una Banca di Stato *sui generis* (*Sezione D*).

Passando al *Sistema italiano,* dicemmo come, non riuscito il tentativo di creare, per opera esclusiva dei privati,—una *Società anonima pel credito fondiario d'Italia*, si tentò costituirne una sotto l'egida dello Stato, specialmente trattando coi sigg. Frémy e compagni.—Respinto il disegno di legge, che coi capitali francesi e italiani doveva fondare l'Istituto; non formandosi spontaneamente *Associazioni di proprietari*, nè essendo probabile che si accettasse la loro costituzione forzosa; tornando sgradita la costituzione d'una o più *Banche di Stato ;* si pensò dal Governo di accettare il suggerimento di affidare esclusivamente l'esercizio del credito fondiario ad *Istituti di pubblica utilità non fondati a scopo di lucro.* È questo il carattere precipuo che informa il sistema italiano. Carattere secondario è che ogni Istituto ebbe una circoscrizione d'esercizio (zona), rispondente, fin dov'era possibile, alle diverse regioni italiane, e al predominio ch'esso aveva in ciascuna. In quanto al resto, il sistema è governato da norme simili a quelle che funzionano negli altri sistemi, quantunque il legislatore avesse procurato di scegliere il meglio. La riforma del 1884 ebbe due punti essenziali: 1° la coesistenza, in diritto, d'Istituti appartenenti al sistema italiano e d'Istituti appartenenti a quello dell'Associazione dei proprietari e all'altro dell'Associazione dei capitalisti: coesistenza ridottasi in fatto all'entrata nell'agone della sola Banca Nazionale; 2° l'abolizione delle zone, e la potestà di tutti gl'Istituti, a qualunque sistema appartenenti, d'operare in tutto il Regno. Abbiamo avuto poi la legge del 1890, la quale ristabilisce le zone degl'Istituti a tipo italiano; crea una nuova Associazione di capitalisti, denominata *Istituto italiano di credito fondiario;*

dà facoltà alla Banca Nazionale di continuare ad operare in tutta Italia; consente a lei ed agli antichi Istituti di fondersi col nuovo; impedisce che sorgano Associazioni di proprietari o nuove Società di capitalisti. Procurammo di ridurre al loro valore reale le riforme del 1884 e del 1890, la motivazione delle quali non sempre ci parve esatta, mentre ci sembrarono esagerate le speranze che fecero concepire (*Sezione E*).

Passammo poi alla parte critica, facendo anzi tratto un confronto tra i diversi sistemi.—Contro il ***Sistema alemanno dell' Associazione dei proprietari*** si è detto ch' esso, attuabile in Germania, non lo è che difficilmente in altri paesi, dove scarso è lo spirito di associazione. Alle quali obbiezioni si è risposto che il meccanismo si può fare anche funzionare democraticamente, e che tali Associazioni possono costituirsi dappertutto, per opera del potere sociale. Esse presentano il vantaggio di essere sodalizi di credito reciproco, e di fare quindi costar poco la loro mediazione.

Gli avversarii delle *Associazioni di capitalisti* han detto che queste fanno costar caro il servizio che rendono, tendono a fare affari d'altra natura, forniscono esempio di accentramento e di monopolio, non arrivano a rendere i titoli loro commerciabili abbastanza. — Si è risposto che esse, dovendo speculare, sono interessate a fare risparmi e ad attirare clienti col buon mercato, e del resto non fanno costare troppo cara l'opera loro; che il fare affari di natura diversa, è una necessità per poter dare dividendi agli azionisti, il che non priva la proprietà del credito suo, perchè questo credito dipende dall'azione combinata dell'offerta e della domanda delle cartelle; che se il *Crédit foncier* offre esempio di accentramento e monopolio, ciò non è nell' indole del sistema, e lo stesso *Crédit foncier* non ha poi colpa se la proprietà urbana è meglio fornita, avendo anzi esso cercato di favorire invece la rurale, specie la piccola; che se meno commerciabili si dicono le cartelle delle Società per azioni, questo fatto, qualora esista,

si è esagerato. — Noi dicemmo che le nostre simpatie sono pel *Sistema di Büring*, che tanto l'uno che l'altro sistema può dare risultamenti buoni, che i traviamenti sono più facili nelle *Società per azioni*, e ch'esse, quantunque limitatamente, fan pagare un diritto di commissione maggiore.

Si sono combattute le *Banche di Stato*, dicendo che l'intervento diretto dello Stato si traduce in nuovo aggravio d'imposta, è un avviamento, in certi casi, alla dichiarazione del corso forzato delle cartelle, e fa, colla guarentigia, che presta, assumere alle pubbliche finanze impegni illimitati; si è soggiunto che le Banche tendono ad affari d'altra natura, ad emettere biglietti a corso forzoso o legale, a servire di strumento alle prodigalità governative. Alle quali cose i fautori del sistema contrappongono che lo Stato può fare sacrifizi unicamente per le spese di fondazione ed il fondo di riserva, ma tali sacrifizi ha pur fatti per Istituti di altro sistema; che, funzionando la Banca da intermediario, svanisce il timore di perdita; che il corso forzato delle cartelle è vano spauracchio; che la responsabilità indeterminata o non esiste o troppo si esagera; che anche le *Società per azioni* tendono a fare altri affari, ma ciò non nuoce al loro obbiettivo precipuo; che i traviamenti non sono insiti all'indole degl'Istituti dei quali si favella. Seguitano osservando, che il servizio reso dallo Stato costa poco, e le cartelle da esso emesse inspirano molta fiducia, perchè analoghe a quelle del Debito Pubblico. — Certo vi sono in queste difese anche buone ragioni, ma l'esperienza non le suffraga. E poi, se una *Banca di Stato* può funzionare da intermediario e costar poco, perchè non prescegliere le *Società mutue*, che han pure questi pregi? Ammesso che ciò fosse impossibile, l'intervento diretto dello Stato può essere giustificato qualora, cosa rara, per altra via non possa ottenersi lo stesso servizio; è del pari giustificato quando si tratta di conseguire un fine elevato ed urgente, come il riscatto dei pesi feudali. — Ripudiamo l'intervento

diretto in massima, lo approviamo o lo crediamo indispensabile eccezionalmente e transitoriamente.

Si è combattuto il *Sistema di Wolowski* come non necessario. Magre sono state le difese del suo autore, che in fine ha pur dichiarato ch'esso non è *menomamente indispensabile*. Noi non crediamo ch'esso avrebbe naturalizzato in Francia gl'Istituti germanici, ma che li avrebbe snaturati; riteniamo che qualsiasi Banca fondiaria può fare a meno della stima, e basarsi sull'imposta fondiaria, ma coll'inconveniente d'ignorare lo *stato attuale* del fondo; siamo d'avviso ch'esso, accentrando, avrebbe giovato molto alla capitale, come il *Crédit foncier*, poco alla periferia, e che, reso il *Gran libro della proprietà fondiaria* analogo e meglio guarentito di quello del *debito pubblico*, avrebbe nociuto al credito dello Stato.

Al *Sistema italiano*, nella sua essenza, si è fatto appunto ch'esso affida il credito ad Istituti aventi di loro natura tutt'altra destinazione, e che c'è dubbio che basti all'uopo. — Per la seconda parte, occorrerebbe un lavoro comparativo cogli altri sistemi dal lato dei risultamenti, lavoro che non si è fatto, sicchè è un'obbiezione presentemente priva di efficacia. In quanto alla prima, il sistema prescelto fu ed è opportuno: che fu, non c'è dubbio; che è, lo provammo dicendo che gl'Istituti italiani nulla costano ai contribuenti, e possono esercitare la missione loro a buon mercato e con sicurezza di riuscita. Dunque non ripugna ai canoni della scienza economica che uno Stato, potendo, affidi l'esercizio del credito fondiario ad Istituti di pubblica utilità non fondati a scopo di lucro.

Passammo poi a quistioni di ordine generale. Fu questa la prima: *Possono contemporaneamente funzionare, entro uno stesso territorio, due o più sistemi, o due o più Istituti appartenenti allo stesso sistema?* Scrittori riputati rispondono affermativamente, noi negativamente. Si risponde affermativamente, facendo notare che in Germania c'è maggiore varietà di sistemi, mentre

in Italia l'uniformità è la regola; ma ciò non prova che l'ordinamento nostro sia cattivo. Si soggiunge che in Germania gl' Istituti si fanno concorrenza tra loro; ma ciò non è provato, anzi si è ritenuto come massima che ogni Istituto dovesse limitare ad una provincia la sua azione. Questo in fatto. Teoricamente poi la scelta di un sistema, e la funzione sua entro un determinato perimetro, non è monopolio, perchè l'unica limitazione che si fa alla concorrenza è il divieto di emettere cartelle e la facoltà di emetterne data ad un solo Istituto: ma questa limitazione è necessaria, perchè, se è vero che l' Istituto deve funzionare da agente intermediario, è vero altresì che questa funzione può esercitare se esso è uno, e i titoli son condotti ad unità di tipo, sempre entro una circoscrizione determinata, nè troppo grande, affinchè la sua azione equamente si ripartisca, nè troppo piccola, affinchè le cartelle abbiano un mercato e le spese generali meglio si sopportino.

La moltiplicità degl' Istituti scemerebbe la pubblica fiducia a tutti i titoli; essa non potrebbe produrre l'abbassamento dell' interesse, perchè è già basso, nè basta la volontà a farlo abbassare ancora; non potrebbe generare l'abbassamento dei diritti di commissione, perchè quelli esistenti bastano appena o sono insufficienti; non potrebbe crescere il numero dei prestiti, perchè questo dipende dalle domande dei mutuatari e dalla ricerca che i capitalisti fanno delle cartelle: in altri termini perchè l' emissione è regolata dalla gran legge dell'offerta e della domanda.

La conclusione, *non possono contemporaneamente funzionare, entro uno stesso territorio, due o più sistemi, o due o più Istituti appartenenti allo stesso sistema.*

La scelta del sistema cui deve affidarsi l' esercizio del credito fondiario nei vari compartimenti dello Stato, spetta al potere sociale; ma qui sorge un' altra quistione: *Scelto un determinato sistema, deve ammettersi che un Istituto solo funzioni in tutto lo Stato, o più Istituti funzionino ciascuno entro una periferia deter-*

minata? — Volemmo risolvere direttamente la quistione. — Non pochi nè oscuri autori son favorevoli all'unità. Le opinioni loro, com'è nostro costume, esponemmo ampiamente; poi ne esaminammo il valore. — È vero che è necessario ridurre i titoli ipotecarii al livello d' una emissione comune; ma quest' unità non è teoricamente necessario che si sviluppi per tutto lo Stato: basta una circoscrizione così ampia da rispondere al fine. — Si è detto, a favore dell' unità, che gl'Istituti molteplici italiani han fatto scarsi prestiti in paragone alla massa del debito ipotecario; ma l'unico Istituto francese da questo lato si trova peggio. — Nè vale di più il dire che sono bassi i corsi degli Istituti molteplici italiani, quando non si prova che sono alti quelli dell'unico Istituto francese, quando non sono bassi i corsi delle molteplici Istituzioni germaniche, quando il fatto citato non è costante, ed è dipendente dalla concorrenza di altri impieghi più lucrosi e dalla imposta di ricchezza mobile che grava sulle cartelle italiane.— Il dire poi che, colla molteplicità, i capitali stranieri non accorrono, a che vale, quando non si prova che il *Crédit foncier* si trovi bene da questo lato, e quando le Associazioni mutue della Germania han prosperato coi capitali nazionali, anzi provinciali? E del resto, nei primi nove anni di vita, gl' Istituti italiani fecero più affari dell' unico Istituto francese; vero è che dopo 15 anni dal paragone dei dati risulta che questo fu più innanzi; ma, dopo 22 anni, succede l'inverso: sicchè, in complesso, la moltiplicità dei nostri Istituti ha fatto prova migliore; e ciò è più notevole perchè la Francia è più ricca dell' Italia, e perchè la molteplicità nostra ha diviso equamente il credito tra la proprietà urbana e la rurale, con prevalenza a favore di questa, mentre il contrario è avvenuto col *Crédit foncier;* ed ha diviso equamente il credito così al centro come all' intiera e fino all' estrema periferia del territorio italiano, il che quello non ha potuto. In conclusione così la teoria che la pratica sentenziano che, ***scelto un determinato sistema*, *non può***

ammettersi che una sola Istituzione funzioni in tutto lo Stato, ma deve ammettersi che più Istituti funzionino ciascuno entro una periferia determinata (*Sezione F*).

269. Nel capitolo VIII esaminammo le obbiezioni che si son fatte contro la creazione di speciali Istituti di credito fondiario, e dovemmo concludere che fondare questi, dato pure che sia proposto eziandio dai Socialisti, essendo utile in sè, è lodevole anche perchè gli errori dell'utopia meglio si combattono quando noi stessi caldeggiamo le verità che a quelli sono commiste; che l'enormità del debito ipotecario non può addursi come argomento contro tale creazione; che se il saggio dell' interesse nei prestiti ipotecari è presso a poco uguale a quello che pagano le industrie manifatturiere e commerciali, questa è una ragione favorevole alla fondazione di speciali Istituti, i quali rendano sopportabile il peso alla proprietà fondiaria. Del pari trovammo che le Istituzioni di credito fondiario sono dappertutto attuabili, e si piegano benissimo alle esigenze della vita moderna; che se la vigente legislazione ipotecaria non sempre è ad esse favorevole, occorre che sia riformata, o che gl' Istituti siano dotati di legislazione particolare; che è un equivoco asserire il credito fondiario organizzato mobilizzare il suolo. Relativamente alla espropriazione, ci risultò evidente ch'essa deriva, non dall' indole del credito fondiario, ma da altre cause; come del pari la fondazione d' Istituti fondiari non apre la via alla dissipazione, avendo questa altre origini. È erroneo poi che le lettere di pegno non possono aver corso in paesi dove forte è la circolazione di titoli di rendita pubblica e di azioni di società commerciali, come è in genere parimente erroneo che l' emissione delle cartelle abbia effetto funesto sopra i fondi pubblici e gli altri valori meno solidi di quelle. E dato pure che il credito fondiario non riesca a favorire le bonifiche e le migliorie, cosa che ci proponemmo di esaminare a suo luogo, osservammo che non è giusto combatterlo perchè non fa, o non può fare, tutto il bene che si desi-

dera, ma è dovere sostenerlo pel bene che fa o può fare. Si esagera poi il difetto di appropriata istruzione negli agricoltori, come si esagera l' importanza di questa istruzione; e del resto, per fondare le Banche a favore dell' industria e del commercio, non si aspettò che nascesse l' istruzione industriale e commerciale.—Finalmente, non ostante l'opinione contraria di autori a buon diritto celebrati, trovammo che le Istituzioni di credito immobiliare non favoriscono la passione pel possesso fondiario, nè conducono ad una soverchia divisione del suolo — dappoichè o una proprietà si dà in pegno per acquistarne un'altra, e ciò favorisce invece il concentramento; o si compra dando un acconto o dando nulla, salvo a pagare parte del fondo o saldare il conto con un mutuo col credito fondiario, e l'operazione può avvenire rarissimamente, sicchè i timori concepiti sono ingiustificati.

270. Il credito fondiario potrebbe influire sulla concorrenza dei capitali verso la terra, provocando un concorso maggiore di capitali, sì da superare il totale del credito che, prima della sua fondazione, facevasi alla proprietà.—Or di questo fatto, che si asserisce, mancano le prove statistiche, e dobbiamo contentarci di quelle morali, ossia psicologiche. — Esaminando queste pruove, vedemmo che, se i capitali di persone agiate, le quali attualmente fanno mutui ipotecari, possono dalla sicurezza e dalle agevolezze offerte dall' impiego in cartelle essere indotti a presceglier questo; siffatta tendenza è combattuta dal lucro maggiore che dànno i mutui ordinari; che se il credito fondiario può esercitare la stessa influenza sui capitali di persone agiate, le quali attualmente rifuggono dai mutui ipotecari, ciò avviene entro certi limiti, qualora cioè non vi sia altro impiego più lucroso, e che offra vantaggi uguali o di poco inferiori. In quanto ai capitali di minori, donne maritate, ecc., anche quando la legge il consenta, possono essere impiegati in cartelle fondiarie, qualora il tornaconto ci sia; e circa ai piccoli capitali, essi possono collocarsi in let-

tere di pegno, sol quando queste siano di tal valore da riuscire accessibili alle modeste economie (CAPITOLO IX).

271. Si era ritenuto che il credito fondiario fosse istituito a vantaggio esclusivo della proprietà rurale; invece, di fatto, anche l' urbana ha ricevuto credito. — La qual cosa è inutile criticare, com' è ozioso adontarsi delle critiche: credito fondiario vuol dire credito fatto alla proprietà immobiliare indistintamente; il pubblico quindi deve rassegnarsi, e gli scrittori, i quali avevan diversamente opinato, debbono confessare il torto loro. Del resto il credito fondiario urbano può conferire a moderar le pigioni eccessive. Non sarebbe poi nè giusto nè utile rendere più onerose le condizioni degl' imprestiti urbani, e sarebbe vano costituire due sorta distinte di credito fondiario, l' urbano ed il rurale, una volta che i prestiti si fanno in cartelle, e l'emissione dipende dalla richiesta dei mutui.

Per ciò che riguarda l'agricoltura, scrittori di grido avevan ritenuto che il credito fondiario dovesse giovare al progresso agrario: 1° colla riduzione del saggio dell' interesse nel paese in generale e nelle transazioni ipotecarie in particolare; 2° colla conversione del debito ipotecario attuale in debito ammortizzabile; 3° coll'offrire al proprietario i mezzi di bonificare i terreni e migliorare la coltivazione: dei quali vantaggi, indiretti erano i due primi, diretto l'ultimo.

In quanto al primo vantaggio, si dice che siasi ottenuto, ma le prove mancano, e se ne hanno invece talune che dimostrerebbero come il credito fondiario non sia valso a diminuire il saggio dell' interesse nel paese in generale e nel mercato dei mutui ipotecari in particolare. Tentammo la ricerca del perchè di questo fatto, che pare assodato. — Si pretendeva che il credito fondiario potesse divenire il regolatore del mercato dei capitali; ma ciò in pratica mai si è verificato per alcuna istituzione di credito, e dal lato teorico ogni ramo di credito ubbidisce, non alle condizioni d' un altro ramo di credito, ma alle sue condizioni peculiari ed a quelle

generali del mercato. Nè meno infondata era l'altra pretensione di costituirlo regolatore del mercato speciale dei mutui ipotecari; dappoichè, se pure potesse diventarlo, ciò sarebbe sempre in via subordinata, dovendo rimanere soggetto all'influenza generale del mercato: ma non lo può, perchè in fatto è più che dubbio che, come cosa assoluta, un Istituto di credito regoli il mercato dell'intiero ramo di credito al quale esso appartiene, anche nello stesso tempo e nello stesso luogo; e teoricamente quest'influenza può ammettersi a parità di condizioni, è inammissibile a condizioni dispari. Dunque il credito fondiario non ha contribuito affatto a fare abbassare il saggio dell'interesse in generale, e non ha contribuito, ovvero ha pochissimo concorso, a fare abbassare questo saggio nel mercato dei mutui ipotecari. Ciò è avvenuto perchè doveva avvenire.

Tolte le esagerazioni, resta ***la possibilità di ottenere mutui a buon patto, secondo le condizioni generali del mercato, possibilità della quale si può approfittare quando nell'insieme c'è tornaconto a far l'operazione.*** In questo caso il proprietario può dedicare anche a vantaggio dell'agricoltura la differenza tra ciò che paga all'Istituto e ciò che avrebbe pagato altrove.

Circa al secondo vantaggio, ossia alla conversione del debito ipotecario, si è detto, ma non provato.

I fatti provano il contrario. — In Germania il debito ipotecario ammortizzabile è una parte minima del debito totale, e questo progredisce sempre, producendo conseguenze disastrose; lo stesso avviene in Francia, lo stesso in Italia. Nè c'è a sperare che altrimenti avvenga nell'avvenire: i mutui contratti ogni anno cogl'Istituti di credito fondiario camminano, mentre i mutui ordinari non si fermano nè camminano, ma corrono.

Qui ci si poteva fare una obbiezione: Se l'ordinamento attuale del credito fondiario elimina più o meno gli ostacoli d'ordine naturale, come va che proprietari e capitalisti non si affrettano alla conversione? Rispon-

demmo che gli uni e gli altri non si possono affrettare: 1° perchè vi sono moltissimi casi nei quali l'applicazione dell'ordinamento del credito fondiario non può farsi, ed i mutui col vecchio sistema possono soli imperare; 2° perchè ve ne sono altri nei quali la eliminazione degli ostacoli d'ordine naturale non avviene, mancando il tornaconto o dei capitalisti, o dei mutuanti, o degli uni e degli altri. Rispondendo all'obbiezione, abbiamo dato la ragione del fatto, e dimostrato che la prevalenza del mutuo individuale è assicurata, e la conversione totale del debito ipotecario è sogno.

Nondimeno il credito fondiario ha un campo proprio d'azione, cosicchè, se la conversione totale è utopia, la parziale è realtà, pure restando tal quale, anzi aumentandosi, il debito ipotecario. Ciò avviene di fatto, perchè vi sono casi in cui il tornaconto a convertire c'è; ed entro questi limiti il credito fondiario è uno strumento prezioso, atto a trasformare o convertir parzialmente il debito ipotecario, e ad arrecare indirettamente vantaggio non lieve all'agricoltura.

In quanto al vantaggio diretto finalmente, cioè a quello di conseguire il progresso dell'agricoltura per mezzo del credito fondiario, dichiarammo anzitutto che, contrariamente a quanto si riteneva, la piccola proprietà è senza misericordia esclusa da questo benefizio, come dagli altri che procura il prestito fondiario ammortizzabile; e ciò un poco per disposizioni di legge, un poco pel fondato timore che lo stabile, in certi casi, non possa, dato si debba ricorrere all'espropriazione, pagare capitale, interessi e spese. — Più della metà dei proprietari trovano quindi chiusi per loro gli sportelli del credito fondiario. — Il vantaggio diretto pertanto, se c'è, e nessuno ha provato che ci sia, è a favore della media, o di parte di essa, e a favore della grande proprietà.

Ora, anche entro questi limiti, v' hanno scrittori che han dubitato della realtà di siffatto vantaggio, o che l' hanno negata; sicchè nasce il dubbio che il cre-

dito fondiario non abbia veramente giovato tanto quanto s'è andato predicando ai progressi dell' agricoltura.— Questo dubbio si aumenta quando si considera, come, in tutti i tempi e in tutti i luoghi, i prestiti ipotecari avvengono per cause svariatissime, tra le quali è più che rara la speculazione agraria. — Che poi coi mutui fatti dal credito fondiario sia avvenuto l'opposto, non è provato per la Germania, ed è solennemente smentito per la Francia e l' Italia; e si può affermare che, per lo meno in queste due contrade, il numero dei proprietari, i quali han fatto bonifiche e miglioramenti per mezzo del credito fondiario, è meschinissimo in confronto al numero totale.

Nè di ciò si può fare rimprovero agl' Istituti; essi non possono nè debbono prescrivere che si faccia questo o quell'altro uso del danaro mutuato.

Resta a vedere perchè il risultamento preveduto non si è verificato. Spontanea sorge la risposta: è mancato il tornaconto. Questo c' è: 1° quando il capitale che si ottiene basta all' impresa; 2° quando l' annualità è per lo meno uguale all'aumento del reddito netto. Siffatte condizioni, quando si tratta di speculazione edilizia, ed il mutuo è contratto per pochi anni, mancano; esistono quando il mutuo è fatto a 50 anni, il sito ov'è edificata la casa diventa pregevole, si tratta di edificare un nuovo piano. Ma c'è il timore di lasciar debiti agli eredi, e l'altro che una crisi riduca nullatenente il proprietario, impedendogli di pagare l' annualità.

Prima di esaminare se il tornaconto c' è trattandosi di stabili rurali, ricordammo che il problema s'era posto così: Se il proprietario non ha capitali, e il credito fondiario li presta; nasce il progresso dell'agricoltura da quest' unione? La risposta affermativa aveva trasformato il problema in teorema, anzi in assioma.

Or, dati quei termini del problema, si può veramente bonificare e migliorare coi capitali altrui? — In generale nell'industria è pericoloso ricevere tutto

da altri il capitale circolante, pericolosissimo il capitale fisso: una crisi dissolve l'apparente prosperità del malaccorto industriale; nella specie un'evoluzione nella coltura, cattivi raccolti, malattie delle piante, sbagli commessi possono rovinare il proprietario. — Il rischio è tale che il possidente deve ritenere non esserci tornaconto a tentarlo.

Inoltre è stato ritenuto, così dev'essere, e così suppone la posizione del problema, che l'annualità debba per lo meno bilanciarsi col reddito netto che dà l'impresa; ora, dacchè questo reddito è presso a poco del 5 p. %, e l'annualità varia dal 6, 06 al 13, 42, non c'è tornaconto a far progressi in agricoltura coi capitali del credito fondiario, perchè il possidente si espone a veder diminuito quel che aveva disponibile pel suo consumo annuale, e ad avviarsi al fallimento. Che se in certi casi potrà il reddito arrivare al 6. 06, si lasciano debiti agli eredi, con grave lor danno, specie se avviene un mutamento d'indirizzo nelle culture del paese.

E posto a quel modo il problema, v'ha un altro elemento che esclude il tornaconto, cioè che, mentre si raccoglie generalmente una volta all'anno, si pretende l'annualità venga pagata a semestre, sicchè l'usuraio, nel semestre lontano dalla raccolta, deve intervenire a salvar da rovina. L'esperienza insegna quindi che in questi affari manca il tornaconto.

Vedemmo poi che il problema contiene altri elementi, i quali non possono stare insieme coi loro compagni. Esso suppone che si possa realmente bonificare e migliorare coi capitali del credito fondiario. Ora, da un'analisi, che ci sforzammo di restringere quanto più fosse possibile, risultò che le bonifiche spesso non dànno tornaconto ai privati; che gli sforzi di costoro sono in generale impotenti a farle, vuoi pel costo, vuoi perchè esse possono riuscire quando si opera su vastissima estensione, cosicchè in genere lo Stato solo può farle, e talora i Comuni o le Provincie bastano all'uopo, da soli o col concorso di quello; che, in ogni caso, il credito

fondiario rarissimamente può valere a far la bonifica, sì perchè i terreni, prima d'essere bonificati, o non valgono nulla, o non presentano le guarentigie richieste; sì perchè ordinariamente la spesa supera la metà o i $^2/_5$ del valore del suolo; e sì perchè è rischiosissimo fare, coi danari altrui, una bonifica, che può anche non riuscire.

Passando alle migliorie, notammo ch' esse richiedono il corcorso di grossi capitali, specie perchè quasi sempre son legate con una bonifica; e la metà o $^2/_5$ del valore del terreno non possono bastare. Ma, se pur bastassero, la quistione non sarebbe risoluta, imperocchè il capitale fisso impiegato nell'agricoltura, nei primi tempi non dà reddito, e non solo lentamente ritorna, ma non comincia a tornare in modo normale se non dopo alcuni anni, e con una progressione lenta, specie se si tratta di piante perenni. — Provammo ad esuberanza questa verità, che d'altronde era balenata alla mente di alcuni, tra i quali Wolowski secondato da Depuynode, e ne facemmo subito un'applicazione, escludendo completamente che si potesse imboschire coi capitali del credito fondiario. Poi ci chiedemmo: È egli possibile che si paghi un' annualità in questi primi anni, quando il prodotto, anzichè aumentare, decresce? No, dovemmo rispondere. Se si dice che si può supplire colle culture consociate, c'è da replicare che esse, per lo più, dànno poco davvero; ma, ad ogni modo, nell' ipotesi più favorevole, o si ha che nei primi anni il reddito rimane stazionario o ch'esso cala. ***Se rimane tal quale, ed il reddito era uguale al consumo del proprietario, aggiungendo a questo consumo l' annualità, si ha deficienza progressiva**, e **quindi fallimento; se sale**, **si hanno queste conseguenze*** a fortiori, ***e con più rapida vicenda.***

Ne parve così di essere in possesso d'una vera legge, la quale spiega perchè pochi si sono arrisicati a battere questa strada, e perchè questi pochi han finito col rovinarsi.

In ultima analisi, il credito fondiario non basta a bonificare e migliorare, o, se basta, mena al fallimento.

Volemmo esaminare se questo terribile dilemma potesse evitarsi col bonificare e migliorare solo una parte del fondo. — Ma spessissimo la bonifica, per essere produttiva, deve farsi su larga scala; e poi non si evita la deficienza progressiva ed il fallimento, perchè, anche rimanendo tal quale il reddito, esso risulta minore del consumo più l'annualità. Che se si ricorre ad un ultimo ripiego, quello di detrarre dal capitale avuto a mutuo la somma occorrente a pagare l'annualità durante i primi anni di non valore o di scarsa produttività del terreno bonificato e migliorato, il progresso agrario diventa ironia, perchè ci vogliono secoli affinchè la bonifica ed il miglioramento a tutto il fondo si estendano. E non è legittimo allora dire che il tornaconto manca assolutamente? E non è legittimo dire che, se queste verità son di tutti i tempi e di tutti i luoghi, gl' Istituti di credito fondiario non hanno dato, nè potranno dar mai, un risultamento che è in contraddizione con leggi immutabili della natura?

Il problema, adunque, è posto male, perchè, tra l'altro, suppone che il mutuo basti a migliorare e bonificare, che l'annualità si paghi sul reddito cresciuto, e che dall' indomani quelle opere aumentino il reddito; supposizioni tutte non conformi al vero. Che se il problema si mette in altri termini, cioè che il proprietario non ha capitali *sufficienti* a bonificare e migliorare, e riceve dal credito fondiario una somma, la quale, unita a ciò ch'egli aveva, basta a pagare l'annualità durante i primi anni, e a compir le opere, la posizione muta intieramente, se il consumo è assicurato; ed il credito fondiario può *aiutare* il possidente nelle sue imprese, e *concorrere* al progresso dell'agricoltura. — In queste condizioni la mancanza assoluta di tornaconto cessa, e resta al proprietario di bilanciare ciò che ha e ciò che gli occorre, ciò che perde e ciò che guadagna, e decidersi secondo che trova o no tornaconto nell' operazione: l' Economia Politica, in questo caso, è fuori di scena (CAPITOLO X).

Sezione B.

Conclusione

272. Così abbiamo compiuto il riassunto del nostro lavoro.

Come chiusura delle nostre indagini, crediamo opportuno esporre in sintesi i vantaggi che alla possidenza stabile apporta il credito fondiario, esercitato coi sistemi d'intervento dello Stato, mercè i quali si crea un agente intermediario privilegiato tra capitalisti e proprietari; crediamo opportuno eziandio dire quel che si potrebbe fare per rendere questi vantaggi più efficaci.

In quanto ai vantaggi, essi sono:

1° Possibilità di ottenere mutui a buon patto, secondo le condizioni generali del mercato, e quante volte, nell'insieme, vi sia tornaconto nell'operazione. Questi mutui posson servire a svariati scopi; e, quando hanno per fine bonifiche e miglioramenti, il proprietario può dedicare anche a pro dell'agricoltura la differenza tra ciò che paga al credito fondiario e ciò che avrebbe pagato al mutuante privato.

2° Possibilità di adoperare i capitali del mutuo alla conversione di un debito ipotecario a scadenza fissa in altro ammortizzabile; cosicchè, operata la liberazione, il proprietario può dedicare la parte del reddito rimasta senza impegni, ad altri usi, come accrescere il suo consumo, capitalizzare, aumentare il capitale fisso o il capitale circolante di uno stabile rurale.

3° Possibilità per la possidenza in generale di ottenere un *aiuto*, tanto per le speculazioni edilizie che

per le agrarie. Se si tratta di proprietà rurali, qualora il proprietario non abbia capitali sufficienti a bonificare e migliorare, e riceve dal credito fondiario una somma, la quale, unita a quella ch'egli aveva, costituisce un capitale sufficiente a pagar l'annualità durante i primi anni, ed a compire le opere, e quando l'impresa è ben concepita; l'Istituto può veramente *concorrere* al progresso dell'agricoltura.

273. Che cosa si potrebbe fare nel fine di rendere questi vantaggi più efficaci? È nostra opinione che si potrebbe migliorare una parte della legislazione, e apportare al congegno del credito fondiario talune modificazioni secondarie, senza guastare un ordinamento il quale con tanta fatica è stato elaborato da Büring a noi.

Cominciamo dalle riforme legislative.

Perchè la piccola proprietà, e fors'anco una parte della media, è inesorabilmente esclusa dai benefizi del credito fondiario? 1° perchè manca il *sistema tavolare*, sicchè nei paesi latini è necessario un accertamento, il quale costa troppo al mutuatario; 2° perchè, non ostante della legislazione privilegiata, le complicate e costose procedure per le espropriazioni fan dubitare agli Istituti che, in caso di mora, specie se il giudizio si presenta complesso, il piccolo valore della proprietà non basti a rimborsare il prestito, gl'interessi e la spesa per la espropriazione; 3°, e questa ragione vale esclusivamente per la Francia, perchè, costando troppo i contratti di compra-vendita, molti, possedendo di fatto, non possono giustificare il possesso.

Se si vuole aiutare la piccola proprietà, anzichè far chiacchiere inconcludenti e ricorrere a palliativi, i quali son buoni pei gonzi, i Governi dovrebbero: introdurre nei loro stati il *sistema tavolare*, od anche il *sistema Torrens*, se, dopo maturi studi, venisse giudicato preferibile; togliere dalla procedura per le espropriazioni tutte le formalità che non sono indispensabili a tutelare un diritto, e far sì che l'espropriazione costi solo una parte minima del debito, anzichè una somma presso

a poco uguale, e talora superiore; ridurre entro limiti ragionevoli i tributi che gravano sul trasferimento degl' immobili.

Questo intorno alle riforme legislative; passiamo alle riforme nel congegno finanziario degl' Istituti.

Noi reputiamo in primo luogo che, per le proprietà rurali, si potrebbe togliere l' inconveniente del pagamento dell'annualità a semestre, stabilendo che il proprietario abbia diritto di pagare o alle scadenze semestrali, od in quell'epoca dell'anno che più gli torni comoda. Se non c' inganniamo, questa riforma non potrebbe apportare inconveniente di sorta. Non sarebbe nemmeno necessario mutar da semestrale in annuale il pagamento delle cedole e la estrazione delle cartelle da ammortizzare, dappoichè i fondi accessori si potrebbero avere dal pagamento delle semestralità dei mutui urbani e da anticipi del fondo di riserva, i quali sicuramente sarebbero, entro l'anno, rimborsati. Del resto è noto che una parte di coloro che hanno cartelle (non sappiamo se grande o piccola, ma ciò si potrebbe accertare) ritira sol dopo parecchi mesi gl' interessi maturati.

Ci pare che, con questa riforma, il credito fondiario attirerebbe a sè non pochi clienti; — da lei verrebbe vantaggio alla proprietà rurale, nessun danno alla urbana.

Un'altra modificazione all'ordinamento del credito fondiario noi proponiamo: far pagare *il solo interesse*, durante il primo anno, se si tratta di stabili urbani, e durante i primi anni, se si tratta di stabili rurali, quante volte il mutuo sia fatto per ispeculazioni edilizie od agrarie. I diritti di commissione, i diritti erariali e l'ammortamento del capitale sarebbero ratizzati nei restanti anni del prestito.

Quale il vantaggio della proposta? Quello di rendere men grave il peso appunto in quel tempo in cui il mutuatario è meno capace di sopportarlo, e di aggravarlo quand' egli ha forze sufficienti per bastarvi.

È chiaro che, a questo modo, l'*aiuto* del credito fondiario sarebbe più efficace, e che un certo numero di proprietari di beni rustici, unendo i capitali proprii alle somme che dal mutuo potrebbe ricavare, avrebbe probabilmente quanto basta per bonificare, migliorare, e pagar pei primi anni l'annualità così diminuita. La possibilità di conseguire, mediante il *concorso* del credito fondiario, un certo progresso dell'agricoltura diverrebbe maggiore con questo provvedimento.

Quali inconvenienti potrebbero aversi da riforma siffatta?

I portatori delle cedole riceverebber sempre il pagamento semestrale dell' interesse; l' Istituto ed il Governo non introiterebbero, nel primo o nei primi anni, le rate di diritti di commissione e di abbonamento alle tasse: ma si tratterebbe di un semplice spostamento, perchè più tardi riscuoterebbero di più —Nei primi anni del mutuo non si farebbe estrazione a sorte di cartelle, o, per meglio dire, le quote di capitale relative al mutuo non contribuerebbero alla estrazione semestrale; ma vi concorrerebber maggiormente in seguito. E se, nel complesso, minor numero di cartelle annullate si avesse ogni semestre, la differenza non potrebbe esser forte, e non potrebbe perturbare l'andamento dell' Istituto.

Tale agevolezza non verrebbe ritenuta odiosa eccezione, perchè fatta a favore così della proprietà urbana come della rustica, nei limiti dell' indole peculiare di ciascuna, e quando il mutuo serve a speculazione edilizia od agraria.

Si dirà che debbon moltiplicarsi le tariffe, adattandole alle varie combinazioni. Sicuramente; ma le compagnie assicuratrici non hanno forse una grandissima quantità di tariffe, adatte a tutti i comodi e a tutti i gusti? Che male ci sarebbe se il credito fondiario, oltre della tariffa generale, ne avesse poche altre speciali?—Da questo lato non sappiamo vedere nessuna difficoltà tecnica.

Ma come si fa, trattandosi di proprietà rurali, a determinare per quanti anni il mutuatario deve pagare *soltanto l' interesse?* Il mezzo è semplicissimo: il collegio dei periti dell' Istituto può stabilire dopo quanti anni diventa produttiva di maggiore reddito una determinata opera di bonifica e di miglioramento; durante questi anni si dovrebbe pagare *il solo interesse.* Quando si presenta un mutuante, che dichiara dovergli servire il mutuo a determinata impresa agraria, il perito, che va a far la stima del fondo, esamina se veramente le condizioni locali corrispondono alla dichiarazione; nell' affermativa, il mutuo sarebbe concesso coll' agevolezza speciale che proponiamo, e colla condizione che, se il proprietario distraesse per altri scopi la somma ricavata dal mutuo, *ipso facto*, e senza preavviso, egli verrebbe obbligato a pagar l' intiera annualità.

Potrà occorrere qualche ispezione; ma questa dovrebb'esser regolata da apposita tariffa, e posta a carico di chi riceve il mutuo.

Che se il proprietario volesse evitare siffatta spesa, egli potrebbe o non chiedere l'agevolezza, od astenersi dal ricorrere all' Istituto.

Tale sindacato poi non lede affatto quel rispetto che va dovuto alla persona ed alla responsabilità sua. Sarebbe non approvabile quando in genere si volesse obbligare il mutuatario a destinare a scopi di produzione agraria il capitale avuto a mutuo; è legittimo quando si concede un'agevolezza per uno scopo determinato, sicchè, frustrato questo, quella non ha più ragion d' essere.

Ci pare, adunque, che dalla medesima riforma, la quale a taluno, a prima vista, può sembrare ardita, non potrebbe derivare inconveniente di sorta; ma, non volendo esclusivamente fidare nel nostro povero giudizio, noi ci limitiamo a desiderar che gli uomini competenti facciano oggetto di studio la proposta, pronti a non insistervi se ci si dimostrasse ch' essa fosse dannosa od inattuabile.

In conclusione, le riforme, così legislative che nel congegno del credito fondiario, delle quali abbiam parlato, ci paiono possibili e proficue. — Il credito fondiario non sarebbe una panacea, qualora tali riforme si attuassero, ma potrebbe rendere più efficaci i tre vantaggi che offre attualmente.

Ed ora affidiamo l'opera nostra al giudizio sereno degl' intendenti, con sicura coscienza di aver fatto quanto stava in noi per trovare la verità, e dirla schiettamente.

APPENDICE

CIRCOLAZIONE A FIN D' ANNO

E

CORSI DELLE CARTELLE

DEGLI

ISTITUTI ITALIANI DI CREDITO FONDIARIO

DALL'ORIGINE AL 1891

1. Cassa di risparmio di Milano

ANNI	IMPORTO delle cartelle in circolazione alla fine dell'anno — Lire	SAGGIO dell' interesse nominale sulle cartelle	CORSO delle cartelle	
			massimo	minimo
1867	......	...	....	....
1868	1.053.500	5 %	445,00	430.00
1869	3.379.000	»	452,50	442,50
1870	9.077.500	»	457,50	452,50
1871	12.659.000	»	455.00	450,00
1872	16.040.000	»	500,00	453,75
1873	20.793.000	»	500,00	487,50
1874	25.273.000	»	492,50	470,00
1875	29.419.500	»	495,00	472,00
1876	35.169.000	»	500.00	495,00
1877	45.052.500	»	500.00	495,00
1878	55.902.500	»	506,00	500,00
1879	64.480.500	»	513,00	505.25
1880	71.673.000	»	514,75	502.00
1881	80.276.500	»	510,00	503,00
1882	89.505.500	»	507,50	500.00
1883	93.758.500	»	505,00	501.50
1884	99.487.500	»	513.75	503,75
1885	101.380.000	»	515.00	506,50
		5 %	517,00	508,50
1886	109.013.000	4 ½ %	....	....
		4 %	503,00	485,00
		5 %	509,50	500,50
1887	120.271.500	4 ½ %	....	....
		4 %	501,00	475,00
		5 %	506,25	501,00
1888	126.933.000	4 ½ %	....	....
		4 %	487,00	479,00
		5 %	505,50	502,50
1889	136.208.500	4 ½ %	....	....
		4 %	484.75	482,00
		5 %	505,50	502,00
1890	150.102.500	4 ½ %	....	....
		4 %	487.00	478,50
		5 %	506,50	501,00
1891	154.546.793	4 ½ %	....	....
		4 %	483,50	474,75

2. Banco di Napoli

ANNI	IMPORTO delle cartelle in circolazione alla fine dell'anno — Lire	SAGGIO dell' interesse nominale sulle cartelle	CORSO delle cartelle	
			massimo	minimo
1867	. . . .	. . .	. . . .	. . . .
1868	1.847.000	5 %	400,00	340,00
1869	5.115.000	»	365,00	340,00
1870	8.711.500	»	400.00	350,25
1871	14.434.500	»	390,00	369,00
1872	26.297.000	»	428.00	390,00
1873	42.002.000	»	429.50	400.00
1874	47.919.500	»	410,00	397.00
1875	55.125.000	»	413.75	399,10
1876	61.981.500	»	427,50	405,75
1877	62.543.000	»	438,50	400,00
1878	66.155.500	»	470.00	435,25
1879	73.231.000	»	494,00	450,25
1880	77.654.000	»	511.00	483,75
1881	81.323.000	»	505,00	480,75
1882	85.406.500	»	492,00	463,00
1883	89.999.000	»	487.00	468,58
1884	90.917.000	»	497,00	473,00
1885	94.525.000	»	508,00	480,00
		5 %	515,50	494,50
1886	91.461.000	4 ½ %	. . . .	. . . .
		4 %	. . . .	. . . .
		5 %	520.00	499,00
1887	107.046.000	4 ½ %	. . . .	. . . .
		4 %	. . . .	. . . .
		5 %	509,00	480,25
1888	149.747.500	4 ½ %	. . . .	. . . .
		4 %	. . . .	. . . .
		5 %	489,25	460,50
1889	183 879.500	4 ½ %	. . . .	. . . .
		4 %	. . . .	. . . .
		5 %	468,50	465,50
1890	186.196.000	4 ½ %	. . . .	. . . .
		4 %	. . . .	. . . .
		5 %	483,00	466,00
1891	181.886.500	4 ½ %	. . . .	. . . .
		4 %	. . . .	. . . .

3. Opere Pie di San Paolo in Torino

ANNI	IMPORTO delle cartelle in circolazione alla fine dell'anno — Lire	SAGGIO dell'interesse nominale sulle cartelle	CORSO delle cartelle	
			massimo	minimo
1867	36.000	5 %	426,50	425,00
1868	3.418.000	»	440,50	422,50
1869	7.959.500	»	448,50	425.00
1870	12.963.000	»	440,00	397,75
1871	16.033.000	»	430,00	398,50
1872	18.243.500	»	454.50	429,00
1873	21.167.000	»	460,75	430,40
1874	22.768 500	»	446.30	420,50
1875	23.477.500	»	463,00	434.00
1876	24.172.000	»	468,00	455,00
1877	25.914.000	»	483,00	456,50
1878	27.305.500	»	480,00	459,00
1879	27.935 500	»	496,39	492,25
1880	27.912.000	»	516.00	502.25
1881	28.650.500	»	509.00	499.50
1882	30.771.500	»	503,75	488,50
1883	33.084.500	»	487.75	485,42
1884	34.844.500	»	503.50	500,80
1885	35.799.000	»	506.45	502,87
1886	39.925 500	5 %	515,75	499,00
		4 1/2 %	495,00	490,00
		4 %	....	....
1887	47.021.000	5 %	516,50	498,00
		4 1/2 %	495,00	475,00
		4 %	....	....
1888	53.258.000	5 %	511,00	497,00
		4 1/2 %	475,00	457,00
		4 %	....	....
1889	58.315.000	5 %	520,00	500,00
		4 1/2 %	482,00	462,00
		4 %	....	....
1890	63.265.500	5 %	501,00	494,00
		4 1/2 %	472,00	471,50
		4 %	....	....
1891	68.930.500	5 %	498,66	495,52
		4 1/2 %	458,00	432,00
		4 %	....	....

4. Cassa di risparmio di Bologna

ANNI	IMPORTO delle cartelle in circolazione alla fine dell'anno — Lire	SAGGIO dell'interesse nominale sulle cartelle	CORSO delle cartelle massimo	CORSO delle cartelle minimo
1867	. . . . . .	5 %	. . . .	. . . .
1868	863.000	»	425,00	420,00
1869	2.163.000	»	402,50	398,75
1870	3.371.500	»	582.50	377.50
1871	5.002.000	»	396.50	393,75
1872	5.451.500	»	430,00	425,00
1873	7.058.000	»	430,00	420,00
1874	10.693.300	»	397,50	392,50
1875	11.597.500	»	412,50	407,50
1876	12.730.000	»	433,75	431,25
1877	14.604.500	»	432.50	430,00
1878	15.768.900	»	448,75	446,25
1879	16.987.100	»	482,50	478,75
1880	19.947.000	»	492,50	480,00
1881	22.803.500	»	478,75	477,00
1882	25.817.700	»	460,00	457,50
1883	26.609.000	»	478,75	460,75
1884	28.352.000	»	507,00	478,75
1885	29.658.000	»	502,50	488,75
1886	29.592.500	5 %	520,00	494,75
		4 ½ %	. . . .	. . . .
		4 %	. . . .	. . . .
1887	29.168.000	5 %	521,00	498,00
		4 ½ %	. . . .	. . . .
		4 %	. . . .	. . . .
1888	28.175.000	5 %	513,15	500,30
		4 ½ %	. . . .	. . . .
		4 %	. . . .	. . . .
1889	29.170.000	5 %	515,70	498,75
		4 ½ %	. . . .	. . . .
		4 %	. . . .	. . . .
1890	29.942.000	5 %	510,40	501,80
		4 ½ %	. . . .	. . . .
		4 %	. . . .	. . . .
1891	29.711.500	5 %	515,79	498,75
		4 ½ %	. . . .	. . . .
		4 %	. . . .	. . . .

5. Monte dei Paschi di Siena

ANNI	IMPORTO delle cartelle in circolazione alla fine dell anno — Lire	SAGGIO dell'interesse nominale sulle cartelle	CORSO delle cartelle	
			massimo	minimo
1868	489.000	5 %	430,00	430,00
1869	910.000	»	376,00	374,00
1870	1 445.500	»	373,00	365,00
1871	1.537.500	»	387,00	361,00
1872	1.638 000	»	427,00	396,00
1873	2.390.000	»	440,00	414,00
1874	3.028.000	»	426,00	416,00
1875	3.736.000	»	426.00	416,00
1876	5.353.500	»	434.00	421,00
1877	6.683.500	»	431,00	420.50
1878	7.964.500	»	431,00	420,00
1879	10.637.000	»	485,00	427,00
1880	13.850.000	»	500,00	485,00
1881	14.809.500	»	496,00	485,50
1882	16.542.500	»	487.00	472,00
1883	18.526.000	»	484,00	472,00
1884	18.292.000	»	506,00	478,00
1885	19.369.000	»	510,00	500,00
1886	19.260.500	5 %	515,00	502,00
		4 1/2 %	. . . .	. . . .
		4 %	. . . .	. . . .
1887	20.193.500	5 %	504,75	500,00
		4 1/2 %	499,35	487,00
		4 %	. . . .	. . . .
1888	21.364.000	5 %	512.75	501,75
		4 1/2 %	490,75	475,00
		4 %	. . . .	. . . .
1889	22.511.000	5 %	512,00	489,50
		4 1/2 %	483,50	468,50
		4 %	. . . .	. . . .
1890	22.691.000	5 %	493,40	492,40
		4 1/2 %	472,00	471,50
		4 %	. . . .	. . . .
1891	22.461.500	5 %	487,50	483.50
		4 1/2 %	469,00	466,50
		4 %	. . . .	. . . .

6. Banco di Sicilia

ANNI	IMPORTO delle cartelle in circolazione alla fine dell'anno — Lire	SAGGIO dell'interesse nominale sulle cartelle	CORSO delle cartelle	
			massimo	minimo
1872	1.245.500	5 %	425,00	421,00
1873	4.113.500	»	408,00	402,00
1874	4.739.000	»	373,00	370,00
1875	5.684.000	»	375.00	374.00
1876	7.593.500	»	370,00	370.00
1877	8.495.500	»	401,00	392,00
1878	8.994.500	»	453.00	432,00
1879	11.616.000	»	490,50	481,00
1880	12.862.000	»	496,00	492,00
1881	13.972.500	»	496.00	490.50
1882	15.784.500	»	486,00	480,00
1883	16.877.000	»	495,00	479,00
1884	17.632.000	»	503.50	480.50
1885	18.883.500	»	517,00	497,00
		5 %	519,00	500,50
1886	20.521.000	4 1/2 %	....	....
		4 %	....	....
		5 %	512,00	379,00
1887	22.262.000	4 1/2 %	....	....
		4 %	....	....
		5 %	508.69	501,75
1888	25.311.000	4 1/2 %	....	....
		4 %	....	....
		5 %	509,25	499,94
1889	27.095.500	4 1/2 %	....	....
		4 %	....	....
		5 %	502,19	500,62
1890	28.076.500	4 1/2 %	....	....
		4 %	....	....
		5 %	501,25	495,50
1891	29.131.500	4 1/2 %	....	....
		4 %	....	....

7. Cassa di risparmio di Cagliari

ANNI	IMPORTO delle cartelle in circolazione alla fine dell'anno — Lire	SAGGIO dell'intesse nominale sulle cartelle	CORSO delle cartelle	
			massimo	minimo
1872	. . . . . .	. . .	. . . .	. . . .
1873	473.500	5 %	410,00	400,00
1874	1.468.000	»	410,00	372,50
1875	1.853.500	»	380,00	365,00
1876	2.227.000	»	415,00	356,00
1877	3.613.000	»	380,00	360,00
1878	4.486.000	»	380,00	375,00
1879	4.848.000	»	460,00	385,00
1880	5.263.000	»	490,00	455,00
1881	6.116.500	»	475.00	440,00
1882	6.881.000	»	450,00	420,00
1883	7.868.000	»	420,00	418,00
1884	9.468.500	»	450,00	440,00
1885	10.144.500	»	460.00	450,00
1886	10.876.000	5 %	480,00	470,00
		4 1/2 %	. . . .	. . . .
		4 %	. . . .	. . . .
1887	7.846.000	5 %	494,00	490,00
		4 1/2 %	(1)	. . . .
		4 %	. . . .	. . . .
1888	6.739.500	5 %	. . . .	. . . .
		4 1/2 %	. . . .	. . . .
		4 %	. . . .	. . . .
1889	5.461.000	5 %	. . . .	. . . .
		4 1/2 %	. . . .	. . . .
		4 %	. . . .	. . . .
1890	8.591.000(2)	5 %	. . . .	. . . .
		4 1/2 %	. . . .	. . . .
		4 %	. . . .	. . . .
1891	7.944.000	5 %	. . . .	. . . .
		4 1/2 %	. . . .	. . . .
		4 %	. . . .	. . . .

(1) A causa del fallimento della Cassa, le cartelle, dopo il 1887, non furono più quotate alla borsa.

(2) L' aumento delle cartelle in circolazione a 31 dicembre 1890, proviene dall'essersi aggiunte quelle estratte e non pagate per gli anni 1887-88 89, e quelle non rimborsate per gli anni precedenti.

8. Banco di S. Spirito in Roma

ANNI	IMPORTO delle cartelle in circolazione alla fine dell'anno — Lire	SAGGIO dell'interesse nominale sulle cartelle	CORSO delle cartelle	
			minimo	minimo
1874	131.500	5 %	472,00	450,00
1875	1.010.500	»	455,00	390,00
1876	2.349.500	»	410,00	387,00
1877	3.308.000	»	412,00	384,00
1878	4.896.000	»	440,00	402,00
1879	9.019.500	»	478,00	432,50
1880	12.859.000	»	495,50	470,00
1881	15.711.000	»	483,50	456,50
1882	17.960.500	»	465,50	426,50
1883	19 312 500	»	448,50	429,00
1884	19.567.500	»	485,00	438,00
1885	21.745.500	»	497,00	457,00
		5 %	499,25	457,00
1886	21.685.000	4 1/2 %	....	....
		4 %	....	....
		5 %	498,00	463,00
1887	27.721.500	4 1/2 %	....	....
		4 %	....	....
		5 %	473,00	447,25
1888	27.726.000	4 1/2 %	....	....
		4 %	....	....
		5 %	477,00	457,00
1889	27.408.500	4 1/2 %	....	....
		4 %	....	....
		5 %	470,00	456,00
1890	26.557.500	4 1/2 %	....	....
		4 %	....	....
		5 %	477,00	452,00
1891	28.291.500	4 1/2 %	....	....
		4 %	....	....

9. Banca Nazionale nel Regno

ANNI	IMPORTO delle cartelle in circolazione alla fine dell'anno — Lire	SAGGIO dell'interesse nominale sulle cartelle	CORSO delle cartelle	
			massimo	minimo
		5 1/2	....	....
1886	41.659.000	4 1/2 %	....	....
		4 %	501,50	501,50
		5 %	....	....
1887	107.238.000	4 1/2 %	....	....
		4 %	498,00	468,00
		5 %	....	....
1888	149.534.500	4 1/2 %	504,00	490,00
		4 %	478,00	466,00
		5 %	....	....
1889	203.397.000	4 1/2 %	506,00	502,00
		4 %	488,00	475,00
		5 %	....	....
1890	236.714.000	4 1/2 %	500.00	496,00
		4 %	482,00	480,00
		5 %	....	....
1891	250.765.000	4 1/2 %	496,00	490,00
		4 %	480,00	480.00

10. Istituto italiano di credito fondiario

Fece nel 1891 soltanto mutui in contanti, che ascesero alla somma di L. 11.197. 995, 90.

SAGGIO DI BIBLIOGRAFIA

DEL

CREDITO FONDIARIO

ALLOCCHIO STEFANO, *Del progetto del Ministro Torelli sull'ordinamento del credito fondiario in Italia.* Milano, 1865.

IDEM, *Il credito fondiario e suo ordinamento in Italia secondo la legge* 14 *giugno* 1866, *Studio teorico pratico.* Milano, 1867.

IDEM, *Il credito fondiario in Italia, Fatti e desideri.* Milano, Hoepli, 1880.

IDEM, *I vecchi istituti e l'istituto nazionale di credito fondiario. Studî e proposte.* Milano, Hoepli, 1891.

AMICI FEDERICO, *Le banche di circolazione, il credito fondiario ed il credito agricolo.* Bologna, 1867.

ARETIN, *Ausführliche Darstellung der Baierischen Creditvereinsanstalt.* Monaco, 1823.

Atti del Congresso del credito fondiario. Negli Annali del Ministero di Agricoltura, Industria e Commercio, 1881. Roma, eredi Botta, 1882.

AUDIFFRET (D'), *La libération de la propriété.* Paris, 1844.

BARRE, *Du crédit et des banques hypothécaires.* Paris, 1849.

BAUSEWEIN, *Die vorzüglichsten landwirthschaftlichen Credit-Anstalten in Deutschland und dem übrigen Europa.* Freysing, 1860.

BECK OTTO, *Die ländliche Kreditnoth u. die Darlehnskassen im Reg. Bez. Trier.* Trier, 1875.

BÉRES EMILE, *Manuel de l'emprunteur et du prêteur aux caisses du crédit foncier, précédé de l'exposé des principes économiques devant régir la possession, l'explitation, la libération de sol.* Paris, Guillaumin, 1853.

BIUNDI GIUSEPPE, *Sul credito agrario e sull' istituzione d'una banca territoriale in Sicilia.* Palermo, vedova Solli, 1854.

BOCCARDO GIROLAMO, *Sul riordinamento delle Banche in Italia, Studi e proposte.* Torino, Unione Tipografico-editrice, 1881.

IDEM, articolo *Credito fondiario* del *Dizionario universale di Economia Politica e di Commercio.* Milano, Treves, 1875.

BODIO LUIGI, *Del numero dei proprietari, del valore e movimento della proprietà e del debito ipotecario*—Relazione alla Giunta Centrale di Statistica, negli Annali del Ministero di Agricoltura, Industria e Commercio—Anno 1877, 1.° semestre, N. 8. Roma, eredi Botta, 1877.

BORIE VICTOR, *Étude sur le crédit agricole et le crédit foncier en France et à l'étranger.* Paris, Guillaumin, 1877.

BOURDAGE, *Le crédit foncier de France.*

BRETON, *Organisation du crédit foncier.* Paris, 1851.

BRUNO GIOVANNI, *Sul credito territoriale.* Palermo, Lorsnaider, 1858.

BÜLOW-CUMMEROW, *Ueber Preussens landschaftliche Creditvereine, die Reformen deren sie bedürfen, ecc.* Berlin, 1843.

CAMUSSI E., *Del credito fondiario ed agrario.* Torino, 1881.

CATTANEO CARLO, *Credito agricolo e credito fondiario.* Torino, 1862.

CHAMPIONNIÈRE, *La propriété foncière et l'enregistrement en France.*

CHÉGARAY, *Rapport présenté dans la séance du 29 avril 1851, fait au nom de la commission de la réforme hypothécaire et du crédit foncier sur 1.° le projet de loi présenté par le Gouvernement, 2.° la proposition de M. Wolowski, 3.° celle de M. Loyer, 4.° celle de M. Martin (du Loiret) concernant la fondation d'institutions de crédit immobilier.*

CHOLET (DE) DAVID, *Banque territoriale et agricole de France, Nouveau système du crédit foncier.*

CICCONE, *Sulle istituzioni di credito fondiario.* Napoli, 1863.

CIESZKOWSKI, *Du crédit et de la circulation.* Deuxième édition. Paris, Guillaumin, 1847.

CITATI GAETANO, *Finanze: biglietti ipotecari, progetto.* Palermo, 1848.

COLORNI AVV. EUGENIO, *Della Società denominata Credito fondiario d'Italia.* Milano, 1860.

COURDEMANCHE (DE), *Du danger de prêter sur hypothèque, et d'acquérir des immeubles; ou vues d'amélioration du regime hypothécaire et du cadastre, combinés entre eux;* ouvrage orné de plans et de tableaux, publié dans un concours ouvert par l'honorable M. Casimir Périer. Troisième édition. Paris, Béchet, 1830.

DE CESARE, *Il credito fondiario ed agricolo.* Torino, 1863.

DUJARDIN, *Du crédit foncier et de la possibilité de le constituer.* Rouen, 1850.

DUPLAN, *Le crédit foncier expliqué.* Paris, 1852.

ECKARDT, *Russische ländliche Zustände seit Aufhebung der Leibeigenschaft.* Leipzig, 1869.

ENGEL, *Denkschrift über Wesen und Nutzen der Hypotheken-Versicherung und über die Räthhlichkeit der Begründung einer Hypotheken und Rüchversicherungs-Anstalt in Sachsen*. Dresden, 1857.

Enquête du conseil d'état sur le crédit foncier. Juin 1850. Paris, 1850.

Enquête über Hypothekenbankwesen. Stenographische Berichte über die Verhandlungen. d. Ausschusses des Bundesraths des Norddeutschen Bundes, betreffend die.— Vom 13 *März* 1868, *bis zum* 19 *Juni* 1868. Berlin, 1860.

ERRERA ALBERTO, *La riforma del credito fondiario*. Napoli, 1885.

FABRE J. A., *De la prospérité publique ou décentralisation du capital et influence de cette opération sur l' ordre sociale*. Paris. Guillaumin, 1855.

GASCA CESARE LUIGI, *Il credito e l'agricoltura*. Torino, Brero, 1882.

GERONIMO (DE) CARLO, *Istituzione di credito e regime ipotecario per le due Sicilie*. Napoli, Moschitti, 1846.

GOLDSCHMIDT, *Die deutschen Hypothekenbanken. Kritik und Reformvorschläge*, 1880.

GOLTZ TEODORO, *Agricoltura*, Parte I e Appendice, nel *Manuale di Economia Politica* di GUSTAVO SCHÖNBERG, 3.ª s. della Biblioteca dell'Economista, vol. XII, parte 1.ª e 2.ª

GRANIÉ F., *Organisation théorique et pratique du crédit foncier rural et du crédit agricole combinés*.

IDEM, *Gratuité du crédit foncier*. Solution du problème, par une banque foncière prêtant gratuitement aux propriétaires du sol, et à 4 % l' an à l'industrie agricole, suivi d'un Exposé d'un systeme de crédit foncier rural et de crédit agricole, présenté à la Société d' agriculture de la Haute-Garonne.

HERING, *Ueber die agrarische Gesetzgebung in Preussen.* Berlin, 1837.

JAEGER, *Die Fortbildung des Bodencredits.* Stuttgart, 1869.

JACHMANN-TRUTENAN, *Der Bodencredit und die Bodencredit-Bank.* Berlin, 1867.

JOSSEAU I. B , avec la collaboration de MM. DE CHONSKI *et* DELAROY, *Des institutions de crédit foncier et agricole dans les divers états de l'Europe, Nouveaux documents recueillis par ordre de M. Dumas*, ministre de l'agriculture et du commerce. Paris, imprimerie nationale, MDCCCLI.

IDEM, *Le crédit foncier de France. Son histoire, ses opérations, son avenir,* 2.me édition. Paris, imprimerie et librerie générale de Jurisprudence, 1861.

IDEM, (avec la collaboration de M. MICHOT) *Traité du crédit foncier , suivi d'un traité du crédit agricole et du crédit foncier colonial , contenant l'explication théorique et pratique et la législation spéciale etc.* Seconde édition, Tome I. II. Paris , imprimerie et librairie générale de Jurisprudence , 1872.

IDEM, *Traité, etc.* Troisième édition. Paris, etc., 1884.

LADRÉE, *Du crédit foncier.* Paris, 1850.

LA-HIR, *Guide des fondateurs, directeurs, administrateurs des sociétés de crédit foncier.* Paris, 1852.

IDEM, *Crédit foncier.* Commentaire du décret 22 fevrier 1852.

LANGLOIS, *Du crédit privé dans la société moderne, et de la réforme des lois qui doivent le constituer; réforme du régime hypothécaire et organisation du crédit foncier.* Paris, Ioubert, 1849.

LATTES ELIA, *Studi critici e statistici sopra il miglior modo di ordinare il credito fondiario , con nuovi documenti legislativi e statistici intorno alle banche fondiarie della Svizzera, dell'Inghilterra, della Prussia, della Russia, ecc., negli anni* 1850-67. Me-

moria premiata dal R. Istituto Lombardo di Scienze e Lettere. Milano, Zanetti, 1868.

LEHMANN, *Die Mobilisirung des Hypothekenbriefes.* Erlangen, 1863.

LESER, *Die Hypothekenbanken und ihre Jahresabschlüsse geprüft* 1879.

LETTE, *Das landwirthschaftliche Kredit und Hypothekenwesen.* Berlin, 1868.

LOMBARDO SCULLICA, *Cenni sopra una banca di credito fondiario.* Torino, Derossi e Dusso, 1862,

LOREAU, *Du crédit foncier et du moyen de le fonder*, 1841.

MAGGIORE PERNI FRANCESCO, *Lo stato italiano e i beni di mano-morta siciliana, sotto l'aspetto giuridico ed economico.* Palermo, Amenta, 1864.

MANNA GIOVANNI, *Del credito immobiliare.*

MARINO GIUSEPPE, *Il credito fondiario italiano e le proposte di A. Turchiarulo.* Napoli, De Angelis, 1876.

MASCHER, *Der landwirth. Real und Gewerbekredit.* Potsdam, 1863.

IDEM, *Wie kann den Klagen der preussischen Landwirthe über Geld-und Creditmangel abgeholfen werden?* Potsdam, 1863.

MENGOZZI N., *Il Monte dei Paschi dal* 1864 al 1874. *Appunti.* Siena, Lazzeri, 1875.

MOLINARI (DE) E., *Les institutions de M. Langrand-Dumonceau* (Galerie des financiers belges, 1.re série). Bruxelles, Decq; Paris, Guillaumin, 1866.

MORPURGO EMILIO, *Credito fondiario ed agricolo.* Padova, 1868.

MOIREAU AUGUSTE, *La Banque de France, le Crédit Foncièr, la Caisse des dépôts et consignations.* Paris, Perrin, 1891.

MÖSER, *Patriotische Phantasieen.* Berlin.

OBERNDORFER, *System der National-Oekonomie.* Landshut, 1822.

PIOGEY J., *De l'influence des lois de procédure civile sur le crédit foncier en France*. Paris, Guillaumin, 1855.

POMARÉ (DI) CONTE CESARE, *Essai sur un nouveau système financier tendant à faciliter les emprunts et placements de fonds sur hypothèque*. Turin, 1847. (Riprodotto, nel 1863, sotto il titolo: *Crédit foncier italien, etc*)

PRIVATERA BIAGGIO, *I beni ecclesiastici ed il credito fondiario affidati all'interesse delle popolazioni: idee e progetto*. Palermo, vedova Solli, 1867.

RABE, *Darstellung des Wesens der Pfandbriefe, ecc.* Berlin, 1818.

RECK, *Ueber das deutsche Credit-und Hypothekenwesen*. 2 Hefte, 1830 und 1832. Göttingen.

ROBERT-COUTELLE ÉMILE, *Le Crédit Foncier de France, jugé par lui même*. Paris, Savine, 1890.

IDEM, *Le Crédit Foncier de France devant les Chambres*. Paris, 1876.

RODBERTUS-JAGETZOW—*Zur Erklärung und Abhülfe der heutigen Creditnoth des Grundbesitzes*. 2 Bde, Jena, 1869.

ROSCHER GUGLIELMO, *Economia dell' agricoltura e delle materie prime*, traduzione diretta da LUIGI LUZZATTI e con introduzione dello stesso. Nel vol. 1.°, 3.ª serie, della Biblioteca dell'Economista.

ROYER, *Des institutions de crédit foncier en Allemagne et en Belgique*, publié par ordre de M. le ministre de l'agriculture et du commerce. Paris, imprimerie royale, MDCCCXLV.

SAINT-GENIS (DE) FLOUR, *Le crédit territorial en France et la réforme hypothécaire*. Paris, L. Haure, imprimerie Hustin, 1888.

SALMOUR (CONTE DI), *Notizie sopra le principali istituzioni di credito agrario*, da servire di base allo studio dell'applicazione di questo credito in Italia,

e specialmente negli Stati di S. M. il re di Sardegna (una delle memorie pubblicate per cura dell'Associazione agraria). Torino, Chirio e Mina, 1845.

SALMOUR (CONTE DI), *Dell'ordinamento del credito fondiario negli Stati Sardi.* Memoria corredata da documenti, stampata per cura del Ministero delle Finanze, per servire alla discussione del progetto di legge sopra la società di credito fondiario. Torino, Chirio e Mina, 1853.

IDEM, *Del credito fondiario e del credito agricolo in Francia ed in Italia. Cenni e considerazioni.* Torino, Paravia e Comp., 1862.

SAY LÉON, *La Ville de Paris et le crédit foncier.* Paris, Guillaumin et Dentu, 1868.

SBRAJAVACCA L., *Appunti di statistica e legislazione comparata sugli istituti di credito fondiario.* Negli Annali di Statistica del Ministero di Agricoltura, Industria e Commercio, 3.ª serie, v. 11, 1884.

SCHAEFFLE ALB. E. FR., *Die Inkorporation des Hypothekarkredits.* Tübingen, 1883.

SODEN, *Entwurf eines allgemeinen Creditvereins,* 1823.

SOLERA MAURICE, *Essai sur les valeurs.* Nella Collezione degli Scrittori classici italiani di Economia Politica, del CUSTODI. Parte moderna, tomo XXXIX. Milano, Destefanis, MDCCCV.

STEIN-KOCHBERG, *Zur Lösung der Grundcredit-Frage.* Berlin, 1881.

STEIN LOR., v. *Die drei Fragen des Grundbesitzes u. seiner Zukunft.* Stuttgart, 1881.

IDEM, v. *Bauerngut und Hufenrecht.* Stuttg., 1882.

STRUENSEE, *Abhandlungen über wichtige Gegenstände der Staatswirthschaft.* Berlin, 1800.

TAMITIER RAYMOND. *Projet de mobilisation partielle de la propriété foncière, par la création de billets hypothécaires ayant cours et amortisables.* Paris, Guillaumin.

TEGOBORSKI, *Forces productives de la Russie.*

THIEL' s, *Landwirthschaftliches.* Conversationslexicon. Leipzig, Bd. II, 1877.

TROSTI CONTE GIOVANNI, *Il Credito fondiario nel Regno d'Italia.* Napoli, 1863.

TURCHIARULO, *Il Credito Fondiario. Trattato teorico-pratico.* 3.ª edizione. Napoli, Androsie, 1863.

TURCHIARULO ANT., *Il credito fondiario italiano : proposte.* Napoli, Tortora, 1876.

Ueber die Einrichtung eines Creditvereines der Gutsbesitzer in K. Baiern. Nürnberg, 1825.

VIDAL, *Organisation du crédit personnel et réel, mobilier et immobilier.* Paris, 1831.

WEBER, *Ueber das Baierische Credit-und-Schuldenwesen,* ecc. Sultzbach.

WEIDEMANN, *Kritische Beleuchtung des schlesischen Landschafts-Systems.* Merseburg, 1835.

WISZNIEWSKI, *Programma di una banca ipotecaria in Piemonte.*

WOLOWSKI LOUIS, *De la mobilisation du crédit foncier,* memoria letta all'Accademia delle scienze morali e politiche. V. *Revue de législation et de jurisprudence,* t. X, 1839.

IDEM, *De l'organisation du crédit foncier.* Paris, Guillaumin, 1848.

IDEM, Conseil général de l'agriculture, des manifactures et du commerce, *Rapport au nom de la commission chargée de la question relative au crédit foncier.* Mai, 1850.

IDEM, articolo *Crédit foncier* del *Dictionnaire de l'Économie Politique,* publié sous la direction de M. M. COQUELIN ET GUILLAUMIN. Bruxelles, Meline, Cans et C., 1853.

IDEM, *Quelques observations présentées à la Commis-Corps législatif, chargée de l'examen du traité en-*

tre la Ville de Paris et le Crédit foncier. Paris, Du-pont, 1869.

Zeulmann, *Die landwirthschaftlichen Creditanstalten*. Erlangen, 1866.

Zimmermann, *Ueber Mecklenburgs Credit-Verhältnisse*. Neu-Strelitz, 1804.

INDICE

CAPITOLO II.

QUALI SONO LE CONDIZIONI NECESSARIE, CUI DEVE SODDISFARE IL CREDITO FONDIARIO, PER RIUSCIRE AGEVOLE AL POSSIDENTE E CONVENIENTE AL CAPITALISTA . . . . Pag. 14

CAPITOLO III.

QUALI OSTACOLI INTRINSECI ALLA NATURA DELLA POSSIDENZA STABILE E ALLE TENDENZE DEI CAPITALISTI, IMPEDISCONO CHE SI VERIFICHINO LE CONDIZIONI NECESSARIE PERCHÈ IL CREDITO FONDIARIO RIESCA A METTERE D'ACCORDO IL TORNACONTO DELLA PROPRIETÀ CON QUELLO DEL CAPITALE . . . . . Pag. 18

CAPITOLO IV.

Sezione A

Sezione B

Sezione C

CAPITOLO. V.

CAPITOLO VI.

Sezione C

Sezione D

CAPITOLO VII.

Sezione A.

Sezione B.

Sezione C.

Sezione D.

Sezione E.

Sezione F.

CAPITOLO VIII.

CAPITOLO IX.

CAPITOLO X.

CAPITOLO XI.

Sezione A.

Sezione B.

ERRATA-CORRIGE

Pag. 7	lin. 7,	mutuario	*leggi*	mutuatario
» 13	» 7 e 14,	mutuatario	»	mutuante
» 18	» 22,	nessarie	»	necessarie
» 52	» 8,	2, 45	»	2, 25
» 81	» 16,	*domain*	»	*domaines*
» 137	» 29,	avouvus	»	avouons
» 166	» 5,	precisamente	»	precipuamente
» 167	» 8,	1/12.	»	1/38
» 170	» 4,	Quand'è.	»	Quant'è
» 173	» 9,	*Credit francier*	»	*Credit foncier*
» 173	» 27,	la 4 1/2	»	al 4 1/2
» 174	» 3,	Certamente ci sono molti che si contentato. . . .	»	Certo ci sono molti che si contentano
» 182	» 2,	non qui	»	qui non
» 288	» 8,	331.	»	231
» 300	» 19,	quel segno	»	qual segno
» 419	» 35,	*Commis-*	»	*Commission du*
» 431	» 37,	stema	»	sistema

DELLO STESSO AUTORE

La Cassa di pensioni per la vecchiaia in Italia. Palermo, 1879 . . . . L. 1, 25

Vita e apostolato di Schulze-Delitzsch. Palermo, 1888. . . . . L. 1, 00